

י"ז אייר תש"פ  
11 מאי 2020

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 0010-20-2 תאריך: 06/05/2020 שעה: 09:00  
 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/בנייה חדשה תמ"א 38	כהן אלעד	הגולן 90	0914-090	18-0478	1
3	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ורד נחום	השושנים 8	2006-008	19-1054	2
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פנינת וורשה בע"מ	הדר יוסף 17	0819-017	20-0049	3
6	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ארזי ירון	אשכול לוי 100	2106-100	20-0032	4
7	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'י	כהן תמר	אהוד 28	0891-028	20-0092	5
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אנגל ג'רל דיבלפורס בע"מ	קהילת לודג' 50	0820-050	20-0428	6
10	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אנגל ג'רל דיבלפורס בע"מ	קהילת לודג' 58	0820-058	20-0429	7
11	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מרווה הזוהר 32 בע"מ	הזוהר 32	0584-032	20-0209	8
12	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אונקס א.ב. ייזום והשקעות בע"מ	פינסקר 34	0088-034	19-1260	9
13	תוספות בניה/בררכת שחיה	רוטשילד יבנה מלונות בוטיק בע"מ	אלנבי 115	0004-115	20-0211	10
14	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ	יהודה המכבי 49	0502-049	18-0410	11
16	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	על-גן מאיר איכות חיים בתל אביב בע"מ	בוקי בן יגלי 9	0086-009	19-0510	12
18	שינויים/הארכת תוקף החלטה	לנדס רם	מוהליבר 37	0132-037	19-0656	13
19	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	חגיג' יצחק	שער ציון 7	0222-007	19-1189	14
21	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	פרץ אברהם	בועז 45	4071-045	19-0213	15
23	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מוזס אבישג	דיין משה 161א		19-1470	16
25	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	זוהר אביחי	גבעולים 2	3692-002	20-0279	17
26	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אפקטיב התחדשות פרזון 3 בע"מ	פרזון 3	1029-003	20-0403	18
27	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רובין יפה	אדר 28	3684-028	19-1429	19
29	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	לפיין ספי	נחלת בנימין 122	0003-122	20-0397	20
31	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בראון מיקה	חכמי ישראל 82	3516-082	20-0320	21
33	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אלדר ביסוד המעלה 37 תל אביב	יסוד המעלה 37	0039-037	19-0394	22
35	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אירו סאט השקעות בע"מ	בילינסון 6	0320-006	19-1369	23

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 20-0010-2 תאריך : 06/05/2020 שעה : 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

השתתפו ה"ה :  
חברי הועדה :

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	ליאור שפירא
מ"מ וסגנית ראש העירייה חבר מועצה	אופירה יוחנן וולק אסף הראל
סגן ראש העיר נציגה בעלת דעה	ראובן לדיאנסקי מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מיעצת :

נעדרו ה"ה :  
חברי הועדה :

חברת מועצה	ציפי ברנד פרנק
חברת מועצה	מיטל להבי
חבר מועצה	רועי אלקבץ
סגנית ראש העירייה	חן אריאלי
חבר מועצה	אלחנן זבולון

נכחו ה"ה :

לא נכח בדיון בבקשה ברחוב הגולן 90 ע"י נדב פרסקו	מהנדס העיר/מזכיר הועדה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי אודי כרמלי אדרי הלל הלמן
	מנהל מכון הרישוי המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	שרון צ'רניאק עו"ד הראלה אברהם- אוזן
	מנהל מחלקת רישוי בניה מנהל מחלקת שימור מבנים	אדרי מאיר אלואיל אדרי ירמי הופמן
	מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה	אינג' פרידה פיירשטיין אלנה דוידזון
	מהנדסת רישוי בכירה מהנדס רישוי בכיר	אינג' מרגריטה גלזמן אינג' מאיר טטרו
	מהנדסת רישוי בכירה מזכיר ועדת בניין עיר	אינג' יבגניה פלוטקין עו"ד אילן רוזנבלום

מרכזת הועדה ע. בכירה למרכזת הועדה ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	עו"ד שרון אלזסר לימור קנדיל רחלי קריספל	מרכז הועדה :
--	---	--------------

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 90

גוש : 6638 חלקה: 422	בקשה מספר : 18-0478
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 25/03/2018
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0914-090
שטח : 1235 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

**מבקש הבקשה :** כהן אלעד  
שרון אריה אדר 4 , תל אביב - יפו \*  
ריינהורן גיורא  
נקאש 3 , פתח תקווה \*  
ריינהורן בקי  
נקאש 3 , פתח תקווה \*  
יעקובי צביקה  
אליהו מפרארה 34 , תל אביב - יפו \*  
נחום גבריאל  
המייסדים 56 , ביצרון \*  
כהן מירב רותם  
תבואות הארץ 3 , תל אביב - יפו \*  
יעקובי לירן אריאלה  
אליהו מפרארה 34 , תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 3 שטח הריסה (מ"ר) : 52.18  
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניות וחלק תחתון של דירות מגורים מוצעות בקומת הקרקע  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : לובי כניסה , חדר מדרגות , מעלית , נישא לגז ומדי מים  
בקומות : כמות קומות מגורים : 3 כמות יח"ד מבוקשות : 9  
על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר : חיבור חדרי יציאה לגג לדירה וחדר יציאה לגג עבור  
דירה נוספת  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר : חצרות אנגליות , שביל גישה לכניסה ראשית לבניין , גדרות כמות מקומות  
חניה : 17 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5  
פירוט נוסף : הריסה ובניה מחדש מכח תמריצי תמ"א 38 תיקון 3א'

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

- לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 16/08/2018 ולבטל הקלה של 6% שכן התכנון במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע החלה על המקום ולפי תמ"א 38 תיקון 3/א' ;
- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש עבור 2 יח"ד והקמת בניין מכוח תמ"א 38/א בן 2 קומות דו-מפלסיות ובניה על הגג , מעל שתי קומות מרתף , סה"כ 9 יח"ד .

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

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

### תנאים אחרי ועדה

- תיקון הערות מכון רישוי
- חישוב תכסית פרגולה על הגג בהתאם להוראות ג/1
- הקטנת שטח החצרות האנגליות בהתאם להנחיות מרחביות

4. תכנון הפטיו המבוקש בקומת המרתף בהתאם לחוק התכנון והבניה
5. הקמת בנייה על הגג בנסיגה של 2.00 מ' בחזית הקדמית
6. הנמכת מפלס הכניסה בכ 0.20 מ' ל +18.30
7. יש לוודא נסיגה של קורת בטון בגג למינימום 1.20 מ'.
8. התאמת השימושים במרתף להוראות ע1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין מכוח תמ"א 3/38 א בבניה דו מפלסית בן 2 קומות ובניה על הגג , מעל שתי קומות מרתף, סה"כ 9 יח"ד .

כולל ההקלות הבאות:

1. לאשר הקלה - של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור התכנון.

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

1. תיקון הערות מכון רישוי
2. חישוב תכסית פרגולה על הגג בהתאם להוראות ג/1
3. הקטנת שטח החצרות האנגליות בהתאם להנחיות מרחביות
4. תכנון הפטיו המבוקש בקומת המרתף בהתאם לחוק התכנון והבניה
5. הקמת בנייה על הגג בנסיגה של 2.00 מ' בחזית הקדמית
6. הנמכת מפלס הכניסה בכ 0.20 מ' ל +18.30
7. יש לוודא נסיגה של קורת בטון בגג למינימום 1.20 מ'.
8. התאמת השימושים במרתף להוראות ע1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה השונים 8

גוש : 6335 חלקה : 194	בקשה מספר : 19-1054
שכונה : צהלה	תאריך בקשה : 15/08/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 2006-008
שטח : 870 מ"ר	בקשת מידע : 201701881
	תא' מסירת מידע : 19/11/2017

מבקש הבקשה : ורד נחום  
השונים 8 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : זמיר יצחק  
עיר שמש 56 , תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, שטח התוספת (מ"ר) : 12.6, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים :  
תוספת מעלית, תוספת אחרת : ממ"ד,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. מבוקשים כ 6.65 מ"ר עיקרי מעבר למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
2. לא ניתן לאשר את העצוב המוצע בנוגע למעלית שכן היא בולטת מעבר לבינוי הקיים וניתן לתכנן אותה ללא פגיעה עיצובית במבנה הקיים.
3. לא ניתן לאשר את גג ממ"ד שטוח כפי שמוצע, הנ"ל בניגוד לגגות הקיימים במגרש.
4. לא ניתן לאשר פתרון אשפה במגרש כפי שהוגש.
5. נספח גנים ונוף אינו תואם תוכנית ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
6. לא ניתן לאשר גדר רשת בגבול עם שצ"פ.

הערה :

ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתקן את הנ"ל אך לא תוקנו ההערות ועל כן לא ניתן להמליץ לאשר בתנאים.

הודעה על חו"ד שלילית נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
הדר יוסף 17 קהילת ורשה 78**

גוש : 6636 חלקה : 474	בקשה מספר : 20-0049
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 08/01/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0819-017
שטח : 758 מ"ר	בקשת מידע : 201800372
	תא' מסירת מידע : 30/04/2018

**מבקש הבקשה :** פנינת וורשה בע"מ  
בן גוריון דוד 1, בני ברק \*

**עורך הבקשה :** וימר רמי  
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 317.69,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חנייה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר : חדר אופניים, מחסן משותף, 2 יח"ד,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 21,  
על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 24, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

נפח חפירה (מ"ק) : 5,575.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020**

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. קיימת חריגה של 292.53 מ"ר בשטחים המותרים והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאישור.
2. לא ניתן להמליץ על ההקלות המבוקשות שכן בהתאם לחו"ד צוות תכנון אין הצדקה תכנונית להמליץ על ההקלות המבוקשות לאחר דחיית ההקלות קיימת סטייה של 5 יח"ד ו 2 קומות מעבר למותר דבר שלא ניתן לאשר.
3. לאחר בחינה של צוות התכנון, לא ניתן להמליץ על התכנון המוצע שכן הוא משנה משמעותית את אופי המגרש דבר שלא ניתן להמליץ לאשר ללא הליך של תב"ע.
4. קיימת חריגה של 292.53 מ"ר בשטחים המותרים והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאישור.
5. פתרון חניה מבוקש במגרש שכן הנ"ל נוגד את הוראות התב"ע וחו"ד מחלקת תנועה, מכון רישוי.
6. בניה על המגרש עם שטח חלחול השווה ל 1% במקום 15% הנדרשים הינה בניגוד להוראות תוכנית ע/1 ומדיניות הועדה ואין שום הצדקה תכנונית לנ"ל.
7. קיימת חריגה בשטחים בקומת הגג בסך של 8.63 מ"ר מעבר למותר ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
8. דירות נפרדות על הגג בניגוד למותר ( רק חדר יציאה).
9. הבלטת קומת הגג ב 1.00 מ' מעבר לקונטור הבניין הקיים בניגוד להוראות ג/1 ולמדיניות הועדה.
10. דירות גן לחזית קדמית בניגוד למדיניות הועדה.
11. איזור מרתפים לחזית קדמית בניגוד למדיניות הועדה.
12. פתרון של רמפה מרומזרת מבוקשת אינו ניתן לאישור שכן הנ"ל יפגע בזרימת התנועה הרחוב ואינו תואם מדיניות הועדה ותוכניות חלות.
13. הפיתוח המבוקש אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות הועדה וחו"ד צוות תכנון בדגש על ממשק עם המרחב הציבורי.
14. מפלס הכניסה המבוקש המוגבה ב 0.70 מ' מהרחוב ו לא נמצאה הצדקה תכנונית לכך.
15. קיים סירוב מכון רישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0049 עמ' 5

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 100

בקשה מספר:	20-0032	גוש:	6630 חלקה: 806
תאריך בקשה:	06/01/2020	שכונה:	נופי ים
תיק בניין:	2106-100	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201800227	שטח:	2119 מ"ר
תא' מסירת מידע:	09/04/2018		

**מבקש הבקשה:** ארזי ירון  
אשכול לוי 100, תל אביב - יפו \*  
אייזנברג משה  
אשכול לוי 100, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** ורון יהושע  
ההגנה 118, רעננה \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 2, מספר יח"ד מורחבות: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: 9, שטח התוספת (מ"ר): 19.68, כיוון התוספת: לחזית, תוספת אחרת: הרחבת מרפסות, בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

### ההחלטה: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

לאשר את הבקשה להגדלת שטח 2 מרפסות קיימות בכ-19 מ"ר והסדרת מעקה תיקני בהיקף המרפסות ב-2 יח"ד בקומה 9, (דירה 33 ודירה 34) בחזית מערבית של הבניין והסדרת גישה למרפסת קיימת בקומה 1 בדירה מס' 2, כולל ההקלה הבאה:  
-תוספת שטחים בשיעור של 13 מ"ר מתוך השטחים של הקלה יחסית 6% משטח המגרש, שלא נוצלו בהיתר משנת 2017 (המהווה 127 מ"ר);

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

#### תנאים להיתר

ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרוט וסימון גובה מעקה תקני.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### הערות

ההיתר הינו להרחבת מרפסות בקומה 9 בלבד ואין בו כל אישור לשינויים אחרים שנעשו בבניין ו/או במגרש אשר אינם כלולים בו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אהוד 28

גוש : 6336 חלקה : 281	בקשה מספר : 20-0092
שכונה : צהלה	תאריך בקשה : 15/01/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0891-028
שטח : 553 מ"ר	בקשת מידע : 201900906
	תא' מסירת מידע : 24/06/2019

מבקש הבקשה : כהן תמר  
עקלתון 9, הוד השרון \*

עורך הבקשה : ויזר שרון זלדה  
הברזל 33, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 131.89,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן,  
על הגג : חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.8,

בריכה : נפח (מ"ק) : 45.76,  
גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0010-2 מתאריך 06/05/2020

- לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, (קוטג'), והקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי, כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת בניה בשיעור של עד 6% משטח המגרש מעבר ל- 32.5% המותרים ע"פ התב"ע (33.18 מ"ר);
  2. חריגה של 10% מעבר לקו בנין צדדי מערבי ומזרחי של 3 מ' המותרים (0.30 מ');;
  3. הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר בתוך חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי.
  4. הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי מזרחי ברוחב של 1.90 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 13.86 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים;
  5. הגבהת גדר צדדית מזרחית עד לגובה 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

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

#### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הגשת שני מפרטים נוספים לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לעניין אי פיצול הבניין על שלושת מפלסיו.
3. ביטול שטח עובי קירות 25-50 ס"מ בתכנית חישוב השטחים לקומת הקרקע בחזית דרומית של הבניין.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. הסדרת גישה למרפסת גג בקומה השנייה מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 5**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0008 מתאריך 22/04/2020**

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לודג' 50

גוש : 6636 חלקה : 507	בקשה מספר : 20-0428
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 25/03/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0820-050
שטח : 696.27 מ"ר	בקשת מידע : 201900349
	תא' מסירת מידע : 28/03/2019

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מבוקשים שינויים פנימיים : הגבהת קומת הגג, תוספת אחרת : הבלטת מרפסות בקומה א' וביתר הקומות ב- 20 ס"מ,

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0010-2 מתאריך 06/05/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקת צוות הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לודג' 58

בקשה מספר:	20-0429	גוש:	6636 חלקה: 505
תאריך בקשה:	25/03/2020	שכונה:	הדר-יוסף
תיק בניין:	0820-058	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201900372	שטח:	658.27 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/03/2019		

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

**ההחלטה: החלטה מספר 7**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0010-2 מתאריך 06/05/2020

לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הזוהר 32 אונקלוס 2

בקשה מספר:	20-0209	גוש:	6106 חלקה: 446
תאריך בקשה:	06/02/2020	שכונה:	בבלי
תיק בניין:	0584-032	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201800099	שטח:	711 מ"ר
תא' מסירת מידע:	25/03/2018		

מבקש הבקשה: מרווה הזוהר 32 בע"מ  
סמאטס 6, ירושלים \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות יח"ד לתוספת: 1, אחר: תוספת מרתף חניה,

### ההחלטה: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

1. לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 16-1158 שניתן ב- 20/04/2017 לשלוש שנים נוספות מ- 20/04/2020 עד 20/04/2023, בהתאם לפסק דין עת"מ 56322-12-17 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.  
לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף – 2020.
2. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כלפי היתר שמספרו 16-1158, בבניין מגורים הנמצא במהלך עבודות בניה. סה"כ לאחר התוספות והשינויים, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית (4 חנויות) לרחוב ראשי אונקלוס, 17 יח"ד (12 קיימות + 5 חדשות) מעל קומת מרתף ו-10 מקומות חניה (6 במרתף ו-4 בקרקע).
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. מילוי וביצוע כלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הנמכת גובה הגדר לגובה המותר לפי הנחיות מרחביות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבוצע ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פינסקר 34

בקשה מספר:	19-1260	גוש:	6911 חלקה: 164
תאריך בקשה:	29/10/2019	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0088-034	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201900219	שטח:	398 מ"ר
תא' מסירת מידע:	27/02/2019		

מבקש הבקשה: אונקס א.ב. ייזום והשקעות בע"מ  
האורגים 25, אשדוד \*

עורך הבקשה: כהנא טלי  
תע"ש 1, רמת גן 52512

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2363, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע+מרתף, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי מיקום מדרגות, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד כלפי שני היתרים: מס' 12-0692 ו- 17-0103 הכוללים:
  - תוספת שטחים שלא נוצלו לטובת הגדלת הדירה העורפית בקומת הקרקע.
  - השלמת קירות בקומת הקרקע לטובת סגירת מחסן עגלות ונישת בלוני גז.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הקלה בקו בנין אחורי וצדדי של 10% בקומת הקרקע.
- ב. העברת שטחים עיקרים שלא נוצלו בקומות העליונות לקומת קרקע בסך של כ- 38.5 מ"ר.
- ג. הגדלת תכסית קומת הקרקע מ-50% ל- 74% ופועל יוצא הגדלת תכסית הדירה מ 25% ל- 35% הכל בהתאם לתכנון העתידי המונהג ברובע 5.

- לא אשר מעקות זכוכית בחזיתות הבניין אשר אינן תואמות את ההנחיות העיצוביות באזור ההכרה והתאמת מעקות המרפסות לנדרש בהנחיות הנ"ל או למאושר בהיתר המקורי.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. סימון מעקות המרפסות הקיימות מזכוכית להריסה בכל החזיתות, יש להוסיף לבקשה את החזית הקדמית שחסרה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הריסת מעקות המרפסות מזכוכית ובנייתן מחדש כמותר לאזור ההכרזה.

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 אלנבי 115

גוש : 6937 חלקה : 48	בקשה מספר : 20-0211
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 06/02/2020
סיווג : תוספות בניה/בריכת שחיה	תיק בניין : 0004-115
שטח : 2596 מ"ר	בקשת מידע : 201802677
	תא' מסירת מידע : 06/02/2019

מבקש הבקשה : רוטשילד יבנה מלונות בוטיק בע"מ  
בן יהודה 1, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : ארד יפתח  
קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
קומה בה מתבצעת התוספת : 0, תוספת אחרת : תוספת בריכה בגג קומה 14 ללא שינוי בשטח המבנה, שימוש המקום כיום : בהיתר משרדים/ בקשה לשימוש חורג למלון בהליך קליטה,

בריכה : נפח (מ"ק) : 21.20, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

לאשר את ההקלה להריסת מגדלי הקירור שבקומה ה-14 והקמת בריכת שחייה ציבורית בבניין משרדים ומסחר בן 14 קומות מעל 4 קומות מסחריות ו-4 קומות מרתפים.

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

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. יש להציג פרטים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, כמו כן כמסמכים המצורפים לבריכה יש להציג דו"ח אקוסטי למידת הרעש העולה ממנה ומחדר המכונות השייך לה.
3. אישור משרד הבריאות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : אי התרת בנייה בגג העליון.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. אין באישור בריכת השחייה אישור לשינוי ייעוד במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 49

בקשה מספר:	18-0410	גוש:	6212 חלקה: 138
תאריך בקשה:	13/03/2018	שכונה:	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0502-049	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	0	שטח:	790 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ  
ששת הימים 30, בני ברק \*

עורך הבקשה: רוז'ינסקי גדעון  
שז"ר זלמן 7, הוד השרון \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1284.44,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 3 יח"ד, כמות חדרי שירותים: 5,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 26,  
על הגג: קולטי שמש,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: רמפת ירידה לחניון, כמות מקומות חניה: 31, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר):  
1.5,  
פירוט נוסף: 2 קומות מגורים עליונות בנסיגה לפי תב"ע,  
נפח חפירה (מ"ק): 5,000.00, 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 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

לאשר תיקון תנאי בהיתר מס' 3 והסרת חלקו השני של המשפט 'ללא עוגנים זמניים', תוך התייחסות לפרסום מס' 14  
ובכפוף לתנאים מטה.

### תנאי להיתר:

- קבלת אישורם הסופי של תיאום הנדסי ומח' נכסים.
- הצגת העוגנים במפרט הן במנח הקומות והן בחתכים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-19-2 מתאריך 31/07/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות  
ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 29 יח"ד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-19-2 מתאריך 05/06/2019

18-0410 עמ' 15

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.
2. לאשר פתרון להסדרת 2 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן, ע"י השתתפות בתשלום קרן חנייה.

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

#### תנאים להיתר

1. ביצוע כל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הנמכת גובה קומת גג עליונה וגובה כולל מעקה גג עליון למותר על פי הוראות התכנית התקפה.
3. מיקום חדר בלוני הגז של דיירי הבניין בתוך קווי הבניין בהתאם להוראות התכנית התקפה.
4. הכנסת מקומות חניה לאופניים בתחום בקומת הקרקע לשימוש הדיירים בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
6. הצגת בתי גידול בחתכים בגרמושקה בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. בניית מרתפים עד גבולות המגרש- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34:
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
7. רמת הקרינה מחדר הטרנספורמציה תהיה ע"פ הדין.

#### 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 בוקי בן יגלי 9

<p>גוש : 6911 חלקה : 127 שכונה : לב תל-אביב סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') שטח : 396 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 19-0510 תאריך בקשה : 15/04/2019 תיק בניין : 0086-009 בקשת מידע : 201702311 תא' מסירת מידע : 28/12/2017</p>
---	---

**מבקש הבקשה :** על-גן מאיר איכות חיים בתל אביב בע"מ  
מצדה 7, בני ברק \*  
גרוסברד דורון  
נחלת בנימין 34, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** גנות שלומי  
בר כוכבא 4, רמת גן 52362

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 340.97,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניון רובוטי,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : לובי, דירת גן, בריכת שחייה, גינות, משטח המתנה לחניון רובוטי,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 12,  
על הגג : חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר : קומת גג בנסיגה, 1 יחידת דיור+בריכה+מדרגות גישה לגג עליון,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : בריכת שחייה וחצרות אנגליות,  
פירוט נוסף : מבוקש : בניין 6 קומות כולל קומת קרקע+קומת גג בנסיגה, ע"ג 2 קומות מרתף .  
קומת כניסה : 1 יח"ד, דירת גן+חצר+בריכה+הצמדה בקומת מרתף 1- .  
5 קומות טיפוסית 2 יח"ד בכל קומה  
1 קומת גג בנסיגה הכוללת 1 יח"ד + בריכה.  
קומת מרתף 1- : חניון רובוטי מלא+ שטחי שירות טכניים+ שטח מוצמד לדירה בקומת כניסה.  
קומת מרתף 2- : חניון רובוטי מלא+ שטחי שירות טכניים+מחסנים .

בריכה : נפח (מ"ק) : 11.00,  
נפח חפירה (מ"ק) : 1,995.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

**ההחלטה : החלטה מספר 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020**

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף :**  
**כולל תוספת בנייה מכח תמ"א 38 :**
  - מילוי וסגירת קומת עמודים מפולשת ובה יח"ד אחת.
  - בניית קומה עליונה חלקית.
  - תוספת שטח בהיקף של 1.5 קומות מורחבות (כלפי ההיתר המקורי לבניין) כ-180 מ"ר
  - התוספת 4 יח"ד לבניין כולל הגדלת צפיפות מותרת ב-20%, בהתאם לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 לרובע 5,6.
  - כולל ההקלות הבאות:
  - הבלטת גזוזטרה כלפי קו בניין אחורי 40% מקו בניין תב"ע לצורך שיפור תכנון.
  - הגבהת גובה המבנה ל-19.80 מ' במקום 17.50 מ' ובהתאם גובה קומה 3.30 מ' לצורך שיפור תכנון ובהתאמה להוראות סעיפים 77, 78 לתכנית רובע 5, 6.
  - 10% בקוי הבניין הצדדי והאחורי.

2. סה"כ 11 יח"ד.
3. לדחות את ההתנגדות שכן הבנייה המתוכננת תואמת את המגבלות התכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78 באזור זה.
4. חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.
5. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת התכנון לתקן הישראלי לבנייה ירוקה והצגת אישור מקדמי התואם את הציון המקדמי הנדרש לפי טבלת בנייה ירוקה המפורסמת באתר.
3. התאמת העיצוב להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
4. התאמת הכרכוב מעל מרפסות בקומה ה' להוראות אזור ההכרזה, כמפורט בגוף הדרפט.
5. ביטול כל בנייה בתחום הרצוע המפולשת בחזית הקדמית (למעט העמודים).
6. ביטול חור במרפסת תוך התאמתה לשטח המותר, פרגולה מעל המרפסת בלבד.

#### התחייבויות להוצאת היתר

התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למינהל הנדסה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
  - לשטחים המשותפים לבניין.
  - אי פיצול דירה בקומת הקרקע וקומת המרתף.
  - המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 37

גוש : 6919 חלקה : 45	בקשה מספר : 19-0656
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 27/05/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0132-037
שטח : 219 מ"ר	בקשת מידע : 201600766
	תא' מסירת מידע : 27/07/2016

מבקש הבקשה : לנדס רם  
סמ הרקפת 6 , רשפון \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

לשוב ולדון בדרכי המתוקן של הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 4  
רשות רישוי מספר 0157-19-1 מתאריך 05/06/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 30/5/2020 בתנאי ההחלטה  
המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שער ציון 7 כ"ג יורדי הסירה 4

גוש : 6962 חלקה: 213	בקשה מספר : 19-1189	תאריך בקשה : 26/09/2019
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0222-007
שטח : 2177 מ"ר		בקשת מידע : 201702153
		תא' מסירת מידע : 13/12/2017

**מבקש הבקשה :** חגיגי יצחק  
 בגין מנחס 132 , תל אביב - יפו \*  
 י.ע חגיגי בע"מ  
 בגין מנחס 132 , תל אביב - יפו \*  
 פורט תל אביב עידו חגיגי בע"מ  
 ת.ד. 68142, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
 כמות יח"ד לתוספת: 7, קומה בה מתבצעת התוספת: 3,  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

**ההחלטה : החלטה מספר 14**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020**

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0898 שניתן להקמת בניין לשימושי מגורים ומלונאות עם מסחר בקומת הקרקע, בן 9 קומות (כולל גלריות מעל קרקע) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, סה"כ: 44 חדרי מלון ו- 31 יחידות דיור, הכוללים:  
 - בקומת המרתף: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, שינויים בסידור מקומות חניה והקטנת מס' מקומות החניה מ- 65 ל- 57 מקומות חניה.  
 - בקומה 1: הפיכת גלריה בהיתר לקומה מלאה, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הסדרת 22 חדרי מלון, חדרי שירות וחדרים טכניים עבור מלונאות, ביטול 13 מחסנים דירתיים וביטול חדר כושר והסדרתו בקומה 2.  
 - בכל קומות הבניין: שינויים בקונטור ובחזיתות, תוספות שטחים ע"י סגירת חללים עוברים, שינויים בחלוקת שטחים הפנימית והוספת 9 יחידות דיור חדשות.  
 סה"כ: לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין 9 קומות וקומת גג חלקית, המכיל: 44 חדרי מלון ו- 40 יח"ד (31 יח"ד בהיתר + 9 יח"ד חדשות).

2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:  
 - תוספת 9 יחידות דיור מעבר לצפיפות המותרת למגורים, בשיעור של 29%.  
 - תוספת של עד 20% מהשטח הכולל המותר למגורים במגרש מכוח הוראות השעה "כחלון" (כ- 805 מ"ר).  
 - תוספת קומה ע"י הפיכת מפלס גלריה (שלא נכלל במניין מספר הקומות) לקומה מלאה וללא הגבהת גובה הבניין שאושר לפי היתר בניה מס' 17-0898.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 11.5 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.  
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.

**תנאים להיתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר מס' 17-0898.
3. אישור בניה ירוקה תקף לעמידה בת"י 5281 ביחס לשינויים המבוקשים.

4. אישור משרד הבריאות.
5. אישור משרד התיירות.
6. השלמת כל התנאים למתן היתר לפי הוראות תכנית 3840, פרק 6.1, כמפורט:  
א. התחייבות היזם לשימור ושיפוץ המבנה בנחלת בנימין 1.  
ב. התאמת המלון לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת הוצאת היתר.
7. אישור סופי של חומרי גמר ע"י אדריכל העיר.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. חומרי הבנייה יאושרו ע"י אדריכל העיר לפני ביצוע.
2. פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו בהתאם להנחיות עירוניות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.
3. השילוט המסחרי וכן שילוט המלון יהיו באישור מח' השילוט העירונית.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין עבור מלונאות ומגורים (מעל ומתחת לקרקע), אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא, אי איחוד דירות התוספת שאושרו מכוח הוראת השעה "כחלון", רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח המגרש בתחום המדרכות שמצפון, מערב ודרום למבנה ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח המגרש לאורך הדופן המזרחית של המבנה.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר העברת הזכויות למגרש בשער ציון 7.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 17-0898 מ- 19/02/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בועז 45

גוש : 6135 חלקה : 26	בקשה מספר : 19-0213	תאריך בקשה : 03/02/2019
שכונה : התקוה	סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 4071-045
שטח : 168 מ"ר		בקשת מידע : 201610236
		תא' מסירת מידע : 01/02/2017

**מבקש הבקשה :** פרץ אברהם  
בועז 33, תל אביב - יפו \*  
מרון חיים  
הדסים 2, בני ברק \*

**עורך הבקשה :** מן עידית  
תל אביב - יפו 39 3361

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 97.17,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : שימוש נלווה למגורים,  
בקומת הקרקע : חדר אשפה, חדר גז,  
על הגג : חדרי יציאה,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 33.98,  
פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים בן קומה אחת, טעון חיזוק כנגד רעידות אדמה,  
נפח חפירה (מ"ק) : 378.55, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יח"ד וחדרי יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף, בקיר משותף עם הבניין השכן מדרום.
2. לא לאשר תוספת קומה רביעית ויחידת דיור נוספת מכח תמ"א 38.
3. לאשר חישוב זכויות הבנייה לפי 140% משטח המגרש נטו, שכן ב- 18 מגרשים משניים ניתן היתר רק ל-2 מגרשים המהווים פחות מ-25% הנדרש לפי תכנית 2215.
4. לאשר תוספת 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים והקטנת קו בניין אחורי ל- 3 מ' במקום 5 מ' מכח תכניות 2215 ו-2215א1.
5. לאשר הקלה בקו בניין צדדי של 2 מ' במקום 3 מ' המותרים.
6. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 89-ביתר ארגזי ישראל, מס' 90-אלונים 2010, מס' 91-דופן שכונת התקווה ועוד חניונים סביב האזור).

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

7. לא לאשר הקלה להארכת חצר אנגלית מעבר לשליש מאורך החזית הכללית שכן הינה בניגוד להנחיות מרחביות.
8. לדחות את ההתנגדויות שכן :
  - הבניין מצפון (בועז 47) בן 3 קומות וקומת גג חלקית, בנוי במרחק 3 מ' מגבול המגרש. הבניין מדרום (בועז 43) בן קומה 1, בנוי בקיר משותף לבניה המבוקשת. הבניין מאחור (נדב 52) בן 2 קומות, בנוי במרחק של כ-2 מ' מגבול המגרש. אין במבוקש לפגוע במגרשים הסמוכים.
  - הצפיפות המבוקשת תואמת למדיניות הועדה ולתכניות החלות על המגרש.
  - עורך הבקשה ובעל ההיתר אחראים לנקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ונזקים במהלך העבודות. בנוסף, לפי תכנית על נדרש להפקיד בידי העירייה פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזקים אם יהיו.
  - הבקשה אינה פוגעת בזכויות הבעלים האחרים במושע.

**תנאים להוצאת היתר**

1. ביטול הקומה הרביעית ויח"ד אחת, בהתאם להוראות התכנית ולמפרט המתוקן שהוגש בתאריך 19/04/2020.
2. התאמת החצר האנגלית להנחיות המרחביות.

**תנאים בהיתר**

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. רישום החצר, החדרים הטכניים, גרעין הבניין, הגג העליון והגישה אליהם כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דיין משה 161 א דיין משה 161

גוש : 6150 חלקה: 387	בקשה מספר : 19-1470
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 16/12/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין :
שטח : 1726 מ"ר	בקשת מידע : 201702072
	תא' מסירת מידע : 06/12/2017

מבקש הבקשה : מוזס אבישג  
הורד 330 , עדי \*

עורך הבקשה : מוזס אלדר  
הורד 330 , עדי \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1,  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, שטח התוספת (מ"ר) : 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 40, שטח פרגולה (מ"ר) : 20,  
חומר הפרגולה : בניה קלה, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1958, השימוש בתוספת המבוקשת :  
למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 6.4, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3.6, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 5.2,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

1. לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השנייה באגף הקיצוני מזרחי של בניין טורי בן 2 קומות לפי תכנית 2104 והוספת חדר יציאה לגג על הגג לפי תכנית ג 1, כולל מצללה ללא נסיגה בחזית מזרחית.
2. לאשר הקלות הבאות:
  - לבניה לא ברצף.
  - לתוספת שטח בשיעור 6% משטח המגרש, באופן יחסי, המהווים כ- 6.5 מ"ר.
3. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הגישה לגג המשותף. לדחות את שאר הנימוקים שכן אינם מוצדקים ו/או אינם תכנוניים.

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

### תנאים להיתר

1. הצגת פתרון גישה לגג המשותף.
2. תיקון מפרט הבקשה והצגת השטח הפתוח לשמיים בגג (פטיו) כשטח פתוח ולא כשטח מקורה.

### התחייבויות להוצאת היתר

שיפוץ החלק היחסי של חזיתות הבניין לפי הנחיות לשיפוץ של מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי התחייבות לשיפוץ החלק היחסי של חזיתות הבניין לפי הנחיות לשיפוץ של מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

### הערה:

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה אחרת הקיימת בבניין ו/או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-1470 עמ' 24

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גבעולים 2

גוש : 6136 חלקה : 138	בקשה מספר : 20-0279
שכונה : עזרא והארגזים	תאריך בקשה : 19/02/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3692-002
שטח : 141 מ"ר	בקשת מידע : 201801570
	תא' מסירת מידע : 08/10/2018

מבקש הבקשה : זוהר אביחי  
קהילת קישינוב 12 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : בסופקד דניאל  
משקה יצחק 11 , רחובות \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת : 2, אחר : הרחבת בית קיים, תוספת קומה בתכנית ותוספת על פי ג1, מספר יח"ד מורחבות : 1,  
מספר תכנית הרחבה : 3329, קומה בה מתבצעת התוספת : א, שטח התוספת (מ"ר) : 55, שטח דירה/משרד לאחר תוספת  
(מ"ר) : 120, מבוקשים שינויים פנימיים : הסבת חדר קיים לממ"ד,  
בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

- לא לאשר את הבקשה שכן נוגדת הוראות תכנית 3329 מהנימוקים הבאים :
1. תוספת הבניה המבוקשת (קומה נוספת וחדר יציאה לגג), מתוכננת בהמשך לקיר הקיים, בחריגה מגבולות המגרש, ומהווה סטייה ניכרת.
  2. השטח העיקרי המבוקש לבניה חורג בכ-17 מ"ר, כולל עודף ממ"ד מעל 12 מ"ר, מעבר של 112 מ"ר המותרים לפי התכנית.
  3. לא ניתן לאשר הקלה לתוספת שטח של 6% לפי תקנות התכנון והבניה כי תכניות 3329 הופקדה אחרי 1.8.1989.
  4. השטח המבוקש לבניה על הגג מכח תכנית ג1 חורג מהמותר בכ-2 מ"ר.
  5. הבניה על הגג אינה עומדת בדרישות התכנית לעניין הנסיגות.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פרזון 3

בקשה מספר:	20-0403	גוש:	6134 חלקה: 223
תאריך בקשה:	17/03/2020	שכונה:	יד אליהו
תיק בניין:	1029-003	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201702779	שטח:	1676 מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/02/2018		

מבקש הבקשה: אפקטיב התחדשות פרזון 3 בע"מ  
אלון יגאל 22, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: יוסוביץ' אברהם  
רפידים 13, ראשון לציון \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 15, מספר יח"ד מורחבות: 24, מספר תכנית הרחבה: 2324, קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4, שטח התוספת (מ"ר): 816, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים במחיצות פנימיות, שינוי בשטחים משותפים, תוספת מעלית, שינויים כלפי החזיתות, תוספת אחרת: תוספת בניה מכוח תמ"א 38 למהנה קיים בן ארבע קומות ל-24 יח"ד הכוללת הרחבת דירות קיימות, תוספת שתי קומות חדשות וקומה חלקית לסך הכל 15 יחידות דיור חדשות, תוספת מתקן חניה רובוטי תת קרקעי, סידורי אשפה, פיתוח שטח והנגשה למבנה הקיים.

בקומת הגג:

### ההחלטה: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקת נושא העץ.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אדר 28

גוש : 7376 חלקה: 59	בקשה מספר : 19-1429
שכונה : עזרא והארגזים	תאריך בקשה : 09/12/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3684-028
שטח : 124 מ"ר	בקשת מידע : 201900857
	תא' מסירת מידע : 12/06/2019

מבקש הבקשה : רובין יפה  
אדר 28, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת : הנמכת גדרות לחזית המבנה שהוקמו ללא היתר הריסת מדרגות חיצוניות לעליה לגג במגרש שהוקמו ללא היתר, בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 18, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 80, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 2.31, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים והוספת ממ"ד בדירה הקיימת בבניין בן קומה אחת ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות בלבד לפי הוראות תכנית ג1, כהקלה ל :  
- הצמדת החדר יציאה לגג למעקה קדמי מערבי בלבד.
2. ביצוע הריסות של מדרגות חיצוניות המובילות לקומת הגג במרווח צידי דרומי והנמכת הגדרות עד 1.0 מ', שנבנו בניגוד להוראות התכניות והנחיות מרחביות ובגינם הוצא צו הריסה מינהלי – לפני הוצאת ההיתר וקבלת אישור פיקוח על הבנייה לכך.
3. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות וכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.  
לא לאשר הצמדת החדר למעקה הגג הקדמי לרחוב 4838 שכן לא מוצדקת מבחינה תכנונית לפי הוראות תכנית ג1
4. לקבל את ההתנגדות בעניים פתיחת שער כניסה למגרש דרך מגרש סמוך ברחוב אדר 30 כי הינה בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
5. לדחות שאר ההתנגדויות שכן אין פגיעה בזכויות של המתנגד.

### תנאים להיתר

1. תכנון חדר יציאה לגג בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג הצדדי דרומי לפי הוראות תכנית ג1.
2. ביטול הכניסה לבניין מהמגרש השכן והסדרת הכניסה בהתאם לחוק התכנון והבניה והתכניות התקפות.
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. תכנון גובה החדר כך שלא יפחת מ-2.50 מ' המותר לפי תקנות התכנון והבניה לשימושים עיקריים.
5. סימון להריסה הגדר בגבול המגרש המזרחי לכול אורכו תכנון לבנייה מחדש ללא חריגה מגבול המגרש הקיים
6. הצגת פרטי שיפוץ הבניין הקיים והתחייבות לביצוע שיפוץ לפני גמר עבודות בנייה.

### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-1429 עמ' 28

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 122

גוש : 7084 חלקה : 218	בקשה מספר : 20-0397
שכונה : פלורנטין	תאריך בקשה : 15/03/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0003-122
שטח : 336 מ"ר	בקשת מידע : 201702015
	תא' מסירת מידע : 04/12/2017

**מבקש הבקשה :** לפין ספי  
החורש 10, סביון \*  
ששון עובד  
גרינברג אורי צבי 8, רעננה \*  
נחלת הוד בע"מ  
גרינברג אורי צבי 8, רעננה \*  
ספי לפין נכסים בע"מ  
החורש 10, סביון \*

**עורך הבקשה :** שירן אורי  
לבנון חיים 40, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 338.39,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירת מגורים אחורית, כמות חנויות : 3, כמות חדרי שירותים : 4,  
בקומות : קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור : 3 חנויות, כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 18,  
על הגג : קולטי שמש, אחר : מערכות טכניות,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

- לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 5 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 18 יחידות דיור, ו-3 חנויות, כולל ההקלות הבאות:
  - הגבהת הבניין ב-2 מ' מעבר לגובה המותר בתב"ע ללא תוספת זכויות עבור תכנון מיטבי.
  - בניה בהקלה של 10% בקו בניין אחורי עבור תכנון מיטבי.
  - בניית מרפסות בהקלה של 40% מקו בניין אחורי לצורך שיפור רווחת דיירים.
  - העברת זכויות בין הקומות ללא הגדלת סך הזכויות המותרות לצורך תכנון מיטבי.
  - שינוי בפריסת השטחים בגג ללא תוספת זכויות לצורך תכנון מיטבי.
  - מצללה מבטון בגג עבור שיפור התכנון.
  - קו בניין 0 לנחלת בנימין ומרפסות לחזית על פי הקו בו בנויים רוב הבניינים – שיפור תכנון וניצול זכויות בניה.
- לאשר פתרון חלופי ל-21.71 מקומות חניה נדרשים על-פי תקן כל-ידי השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

### תנאים להיתר

- הקטנת הבלטת מרפסות עד 40% בלבד מקו הבניין האחורי המותר ועדכון המפרט בהתאם.
- התאמת גובה הבניין למבוקש במסגרת הקלה של 2 מ' ועדכון המפרט בהתאם.
- עדכון חישוב השטחים בתיאום עם בוחן הרישוי על-פי לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובהתאם לזכויות המותרות

**בתכנית.**

4. הוכחת שטח הדיירות כולל ממ"ד כנקבע במדיניות הוועדה.
5. התאמת גובה הגדרות לנקבע בתקנות ובהנחיות המרחביות ועדכון המפרט בהתאם, הצגת פריסת גדרות עם סימון הגובה המותר ומפלס קו הקרקע משני הצדדים.
6. פירוק גגות האסבסט יעשה בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
7. הצגת תכנית הריסה מפורטת עם סימון חומרי גמר קיימים לרבות גגות האסבסט.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.

**התחייבויות להוצאת היתר**

1. מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
2. מתן התחייבות לתשלום קרן חנייה בגין 21.71 מקומות חנייה חסרים על פי תקן.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. אישור אגף הנכסים.
2. מרפסות החורגות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית תל אביב, על פי כל דין.
3. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חכמי ישראל 82

	בקשה מספר: 20-0320	גוש: 6971 חלקה: 3
	תאריך בקשה: 26/02/2020	שכונה: שפירא
	תיק בניין: 3516-082	סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
	בקשת מידע: 0	שטח: 278 מ"ר
	תא' מסירת מידע:	

**מבקש הבקשה:** בראון מיקה  
חכמי ישראל 82, תל אביב - יפו \*  
בר און מרדכי  
חכמי ישראל 82, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** פרץ אילן  
בן צבי 84, תל אביב - יפו 68104

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 17.47,

כמות קומות לתוספת: 1, אחר: שיפוץ מבנה לפי תכנית מפורטת מספר 2707 - שכונת שפירא ותוספת קומה לפי תכנית 590, מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 1, שטח התוספת (מ"ר): 66.85, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 145.35, מבוקשים שינויים פנימיים: הרחבת מקלחת קיימת בקונטור המבנה הקיים, תוספת אחרת: תוספת מרחב מוגן דירתי בקומת הקרקע.

, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

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

### ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספת קומה, שינויים פנימיים והסדרת משרד לבעל מקצוע חופשי בבניין קיים כולל ההקלה הבאה:  
- הקלה מקו בניין קדמי של 3 מ' ובניה בקו בניין של 2 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים בין 2 צמתים;
  2. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה ממשית במתנגד.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים הבאים:**

#### תנאים להיתר

1. הצגת תכנון מחבר בין הדירה והמשרד המוצע בחלק הקדמי של קומת הקרקע תוך סידור פתח (דלת) בקיר פנימי המפריד ביניהם ועדכון המפרט בהתאם.
2. הצגת התחייבות בעל ההיתר לכך שהמשרד ישמש את בעל הדירה בלבד.
3. הסדרת הקיר הצדדי (המערבלי) בקומה החדשה בהתאם לקו הבניין המותר של 2 מ' ומתן פתרון לחיזוק הבניין.
4. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ובלבד שיהיו בהתאם לסך השטח המותרים לפי התב"ע.
5. התאמת המפרט למסומן במפת המדידה לעניין הצגת בניין קיים והמידות עד גבולות המגרש.
6. הצגת תכנית פיתוח השטח כולל גדרות בהתאם לנקבע בתקנות.
7. תיאום בין תנוחות הקומות החתכים והחזיתות;
8. מילוי תנאי מכון הרישוי;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0320 עמ' 32

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 37

	גוש : 6943 חלקה : 23	בקשה מספר : 19-0394
	שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 13/03/2019
	סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0039-037
	שטח : 398 מ"ר	בקשת מידע : 201800429
		תא' מסירת מידע : 06/05/2018

**מבקש הבקשה :** אלדר ביסוד המעלה 37 תל אביב  
ששת הימים 30 , בני ברק \*  
שאלתיאל עמיר  
ששת הימים 30 , בני ברק \*

**עורך הבקשה :** אשרוב אסף  
ירושלים 28 , תל אביב - יפו 68022

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 515.22,  
במרתפים : ללא מרתף,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות : 2, כמות חדרי שירותים : 2,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 17,  
על הגג : קולטי שמש, פרגולה,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

### ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם 2 יחידות למלאכה ואומנות (מסחרי) בקומת הקרקע עם סך הכול 17 יחידות דוור, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38 :
  - תוספת קומה אחת מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
  - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
  - כולל ההקלות הבאות :
  - תוספת קומה אחת מעבר למספר הקומות המותר עבור מימוש זכויות.
  - הקלה בקו בניין אחורי ב%10 (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות.
  - הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
  - ביטול קומת בנינים והפיכתו לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי.
  - ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי.
2. מתן פתרון חלופי להסדרת 19.28 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
3. לא לאשר את ההקלות הבאות :
  - ביטול השתתפות בקרן חנייה מכיוון שהמגרש אינו חסום לגישת כלי רכב ותחנת תנועה וחנייה המליצה על פתרון של השתתפות בקרן חנייה עבור מקומות החנייה החסרים לפי התקן.
  - ביטול של רוב למלאכה ואומנות מכיוון שהדבר מהווה שינוי ייעוד קרקע ובגדר סטייה ניכרת מתכנית אף.

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

תנאים להיתר

19-0394 עמ' 34

1. הכללת מסתורי כביסה שהינם בין 3 קירות ואינם מוצעים ברצפה מונמכת במסגרת השטחים המבוקשים.
2. הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3. הגשת תכנית נוספת שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה (כגון : סגול/ירוק/חום).
4. ביטול הבלטת חצר אנגלית מעבר ל-1.5 מטרים מדופן המרתף בהתאם לנקבע בתקנות ובהנחיות המרחביות.
5. סימון בתכנית באופן ברור של התחום המיועד לזיקת הנאה.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
7. הצגת שימוש מפורט בכל חלל בקומת הקרקע בהתאם לנקבע ברשימה "א" בתכנית אף.
8. לציין באופן מפורש שחדר המשחקים במרתף מוצמד לדירה בקומת הקרקע.
9. הצגת חישוב שטחים מדויק הכולל את כל השטחים המקורים לרבות היטלי מרפסות בקומת הקרקע וזאת בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית החלה במגרש.
10. ביטול נישות טכניות/גדרות מעל 1.5 מטרים והתאמתם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
11. ביטול הבלטות בסמוך למרפסות שמעבר לשיעור שנקבע בתקנות.
12. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בילינסון 6

גוש : 7091 חלקה : 64	בקשה מספר : 19-1369
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 25/11/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0320-006
שטח : 982 מ"ר	בקשת מידע : 201800269
	תא' מסירת מידע : 23/04/2018

מבקש הבקשה : אירו סאט השקעות בע"מ  
תובל 21, רמת גן 52681  
אלדי פאי טי.אל.וי בע"מ  
יבנה 2, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : ורד משה  
מודיליאני 14, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : תוספת 2 חדרים מלון במגדל הבמה, הגבהת מעקה גג, שינויים פנימיים, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת 2 חדרים מלון בתחום מגדל הבמה ע"י יציקת תקרה נוספת, הפחתת שטח מקלוט,, שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מלונאות, שימוש מבוקש : מלונאות, למקום אין 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 : קיים ממ"ד : כן

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

נוכח חו"ד מחלקת השימור והיועצת המשפטית, לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 0020-17 הכוללים שינויים בחזית דרומית בקומת מרתף, הקטנת שטח מקלוט בקומת מרתף ושינויים פנימיים, העברת השטח הטכני הקיים ברום מגדל הבמה אל גג המבנה והסתרתו במעקה המוגבה ב- 1 מ' וחלוקת החלל שנוצר ע"י תוספת מפלס בשטח של כ- 110 מ"ר עבור 2 יחידות מלונאיות כולל ההקלות הבאות;

- תוספת 6% משטח המגרש;
- תוספת 5% עבור מעלית.

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.:

### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם
2. מילוי דרישות בוחן הרישוי בהתאם להערות המסומנים במפרט
3. השלמת התיקונים בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור
4. הצגת אישור מעודכן של משרד התיירות

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אישור מחלקת השימור כי כל דרישותיהם בוצעו כראוי
2. עמידה בדרישות ותנאים ההיתר הקודם מס' 0020-17

### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 32**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0008 מתאריך 22/04/2020**

לשוב ולדון בוועדה הקרובה בהשתתפות נציג מהשימור. חברי הוועדה מבקשים שיוצגו בפניהם הדמיות המבנה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 18**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0006 מתאריך 18/03/2020**

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 17-0020 הכוללים: תוספת קומה חלקית, הגבהת המבנה בכ- 1 מטר, שינויים בחזית דרומית בקומת מרתף, הקטנת שטח מקלוט בקומת מרתף ושינויים פנימיים.

שכן:

1. הבקשה חורגת מהשטחים המותרים לבנייה המותרים במגרש ומהווה סטייה ניכרת.
2. מוצעת תוספת קומה מעבר מספר הקומות המותרות בתכנית המהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 10.5.1(ג) בהוראת התכנית 2650ב' החלה במקום

ההחלטה התקבלה פה אחד.