

ט"ז סיון תש"פ  
08 יוני 2020

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה : ישיבה : 09:00 : 20-0011-2 תאריך : 20/05/2020 שעה :  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	1	20-0001	2053-008	ברגסון 10	מליבו ברגסון בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
4	2	20-0431	2100-002	יוניצ'מן 2	נייר הניה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
5	3	20-0427	0820-060	קהילת לודג' 60	אנגל גינרל דיבלפורס בע"מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
6	4	20-0204	0194-027	זיבוטינסקי 27	קליין אלן	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
7	5	20-0439	0104-014	ארנון 14	ביתן אחיקם	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
8	6	18-1038	0128-005	גדרה 5	רייכר איתי	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
10	7	19-1515	0111-019	יונה הנביא 19	ארפי מארק מרדכי	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
12	8	20-0024	0088-005	פינסקר 5	קוסטובצקי אוגיני	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
13	9	20-0214	0008-001	רוטשילד 1	לנוקס השקעות בע"מ	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
14	10	17-1285	0132-037	מוהליבר 37	לנדס רם	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
16	11	18-0932	0342-013	לוי שמריהו 13	אילון ערמון עיצוב בתים בתל אביב בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
18	12	20-0220	0537-024	המעפילים 24	יוכפז שרה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
19	13	20-0390	4080-008	לובטקין צביה 16	מזרחי שבתאי	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
20	14	20-0392	0516-033	בי"ק ישראל 33	חזות דויד	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
22	15	20-0472	3007-081	ליב בן שרה 1	מלני שבטי ישראל 81 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
23	16	19-0321	3529-004	קרשקש חסדאי 4	הרטל ישי	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
25	17	19-0272	3115-003	החיטה 3	א.ו.ת לרווחת האזרח הותיק בישראל בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
27	18	18-1809	0039-038	יסוד המעלה 38	ברחודר רמי	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
29	19	20-0502	0005-021	העליה 21	נוי בועז	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
30	20	19-0448	0037-051	ראש פינה 2	חסיד יצחק	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
32	21	19-0761		קפלן אליעזר 44	מחצית היובל בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 20-0011-2 תאריך : 20/05/2020 שעה : 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

השתתפו הי"ה :  
חברי הועדה :

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא
חבר מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה נציגה בעלת דעה	אסף הראל חן אריאלי אלחנן זבולון מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מיעצת :

לא השתתף בדיון בגדרה 5  
החל ממוהליבר 37

נעדרו הי"ה :  
חברי הועדה :

מ"מ וסגנית ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה סגן ראש העיר חבר מועצה חבר מועצה מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציג שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה נציג שר הבינוי והשיכון נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת כיבוי אש נציגת מינהל התכנון נציג רשות העתיקות	אופירה יוחנן וולק ציפי ברנד פרנק מיטל להבי ראובן לדיאנסקי נפתלי לוברט רועי אלקבץ אדר' חגית אלדר אדר' טלי דותן אדר' עמית גולדשטיין נילי יוגב טל בן דוד כהן אינג' לזר פלדמן אינג' ולרי פוהורילס רפ"ק מוטי מאירי גילי טסלר-אשכנזי משה רענן אדר' בתיה מלול דייגו ברקן
--	--

נציגים בעלי דעה מיעצת :

נכחו הי"ה :

מהנדס העיר/מזכיר הועדה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהל מכון הרישוי המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מנהל מחלקת רישוי בניה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדס רישוי בכיר מהנדסת רישוי בכירה מזכיר ועדת בניין עיר	אדר' אודי כרמלי אדר' הלל הלמן שרון צ'רניאק עו"ד הראלה אברהם- אוזן אדר' מאיר אלואיל אלנה דוידזון אינג' מרגריטה גלזמן אינג' מאיר טטרו אינג' יבגניה פלוטקין עו"ד אילן רוזנבלום
---	---

מרכז הועדה :

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

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
ברגסון 10 ברגסון 8**

גוש : 6649 חלקה : 312	בקשה מספר : 20-0001
שכונה : נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה : 01/01/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 2053-008
שטח : 2045 מ"ר	בקשת מידע : 201702039
	תא' מסירת מידע : 03/12/2017

**מבקש הבקשה :** מליבו ברגסון בע"מ  
קהילת סלוניקי 13 , תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** אוסנגר קלאודיו  
ענתות 38 , תל אביב - יפו 69080

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 21, שטח הריסה (מ"ר) : 3,577.63,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 80,  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 1,  
פירוט נוסף : הריסת 5 בניינים קיימים ובהם 40 יח"ד והקמת בניין בן 8.65 קומות הכולל 80 יח"ד, העבודות המבוקשות  
בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

**ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 1**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020**

**לתקן את החלטת הוועדה מיום 22.04.2020 :**

- א. לאור שיקול הדעת הניתן לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.1 לתמ"א 38 , הקובע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר מספר יחידות דיור גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש , ובהתאמה למדיניות הוועדה מינואר 2020 בעניין הצפיפות , לאשר בבקשה הנדונה 80 יח"ד
- ב. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 4 קומות עם 5 כניסות ( 40 יח"ד ) , והקמת בניין טורי חדש עם 5 כניסות חדש מכוח תמ"א 38/א בן 8 קומות וקומת גג חלקית , מעל 4 קומות מרתף עם עוגנים זמניים, עבור 80 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

1. השלמת הקומה החלקית (50%) מכוח תמ"א 38 לקומה מלאה והקמת בניין בן 8.65 קומות.
2. הבלטת גוזזטרות מעבר לקו הבניין הקדמי בכ-1.60 מ' מ-4 מ' המותרים (40%).
3. מתקן הרמה למכלי האשפה ממפלס מרתף למפלס קרקע במרווח הקדמי צפון-מערבי שכן הנ"ל תוכנן בהתאם להנחיית אגף אשפה כפי שניתן באישור מיום 12.06.2019.
4. הגבהת קומת הגג עד 3.30 מ' לעומת 2.90 מ' לפי גובה קומה טיפוסית, בתנאי שגובה נטו יהיה עד 5 מ' ברוטו כולל מתקנים טכניים על הגג לפי הוראות תוכנית ג1.
5. תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים (122.7 מ"ר).

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.  
ג. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים שפורטו בהרחבה לעיל.

**תנאים להיתר**

1. סימון יעוד כל השטחים בתנחות הקומות ;
2. תיקון חישוב השטחים ע"י חישוב 425 מ"ר של שטחי שירות ע"ח השטחים העיקריים.
3. ביטול הבלטות הבניה (קונזולה) מעבר לקוי הבניין המותרים הצדדי הצפוני והקדמי המזרחי ;
4. הצגת הוכחה ששטח המחסנים דירתיים ב-2 קומות התחתונות לא מעבר ל- 5 % משטח המרתף ;
5. התאמת חצרות חיצוניות לתקנות התכנון והבניה לעניין מידותיהן ;
6. הסדרת גישה מדירת קרקע בחזית הקדמי המזרחית לחצר באמצעות משטח מרוצף בשטח של 12 מ"ר ושאר שטח

החצר יהיה גינה משותפת, והסדרת גדר הפנימית הפרדה בגובה עד 1.50 מ' בין השטחים משטח הנ"ל וגינה משותפת בחצר;

7. הסכמה של 80% מבעלי הזכויות לבקשה להיתר

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים
3. שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

#### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0008 מתאריך 22/04/2020

- א. כיוון שלא ניתן לאשר הגדלת צפיפות בהקלה לפי תקנה (9) לתקנות סטיה ניכרת מתכנית, לאור שיקול הדעת הרחב הניתן לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.1 לתמ"א 38, הקובע כי הוועדה המקומית רשאית להיתר מספר יחידות דיור גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש, ניתן לאשר בבקשה הנדונה 6 יח"ד נוספות ללא הקלה (מעבר 74- יח"ד המותרות בבנין מכח תב"ע + תמ"א).
- ב. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 4 קומות עם 5 כניסות (40 יח"ד), והקמת בניין טורי חדש עם 5 כניסות חדש מכוח תמ"א 38/א בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עם עוגנים זמניים, עבור 80 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
  1. תוספת קומה אחת מעל 7.65 הקומות המותרות, והקמת בניין בן 8.65 קומות.
  2. הבלטת גזוזטרות מעבר לקו הבניין הקדמי בכ-1.60 מ' מ-4 מ' המותרים (40%).
  3. מתקן הרמה למכלי האשפה ממפלס מרתף למפלס קרקע במרווח הקדמי צפון-מערבי שכן הנ"ל תוכנן בהתאם להנחיית אגף אשפה כפי שניתן באישור מיום 12.06.2019.
  4. הגהת קומת הגג עד 3.30 מ' לעומת 2.90 מ' לפי גובה קומה טיפוסית, בתנאי שגובה נטו יהיה עד 5 מ' ברוטו כולל מתקנים טכניים על הגג לפי הוראות תוכנית ג1.
  5. תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים (122.7 מ"ר).
  6. חריגת הבנייה עד 10% מעבר לקו הבניין הצדדי המערבי של 4 מ' המותרים (0.40 מ').

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

ב. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים שפורטו בהרחבה לעיל.

#### תנאים להיתר

1. סימון יעוד כל השטחים בתנחות הקומות;
2. תיקון חישוב השטחים ע"י חישוב 425 מ"ר של שטחי שירות ע"ח השטחים העיקריים.
3. ביטול הבלטות הבניה (קונזולה) מעבר לקוי הבניין המותרים הצדדי הצפוני והקדמי המזרחי;
4. הצגת הוכחה ששטח המחסנים דירתיים ב-2 קומות התחתונות לא מעבר ל- 5% משטח המרתף;
5. התאמת חצרות חיצוניות לתקנות התכנון והבניה לעניין מידותיהן;
6. הסדרת גישה מזירת קרקע בחזית הקדמי המזרחית לחצר באמצעות משטח מרוצף בשטח של 12 מ"ר ושאר שטח החצר יהיה גינה משותפת, והסדרת גדר הפנימית הפרדה בגובה עד 1.50 מ' בין השטחים משטח הנ"ל וגינה משותפת בחצר;
7. הסכמה של 80% מבעלי הזכויות לבקשה להיתר

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים
3. שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות הבניה

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0001 עמ' 3

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יוניצ'מן 2

גוש : 7224 חלקה: 6	בקשה מספר: 20-0431
שכונה: גלילות	תאריך בקשה: 25/03/2020
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 2100-002
שטח: 13500 מ"ר	בקשת מידע: 201800838
	תא' מסירת מידע: 18/06/2018

מבקש הבקשה: נייר הניה  
יוניצ'מן 2, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד בקומת הקרקע לזוג נכה המצורף לקוטג',

### ההחלטה: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

- לא לאשר את הבקשה שכן:
- לא ניתן לאשר ממ"ק עם גישה עבור יתר יחידות המלונאות דרך יחידת המבקשים.
  - לא מדובר בממ"ק אלא בממ"ד והשטח המינימלי הנדרש הינו 9 מ"ר נטו בלבד.
  - שטח הממ"ד חורג מהשטח המותר ולא ניתן לאשר את יתרת השטחים כשטח עיקרי מאחר וחורגים מהשטחים המותרים ע"פ התב"ע החלה על המגרש.
  - הבקשה אינה מתייחסת אל תוספות הבניה בקומת הקרקע (3 מחסנים הקיימים בחצר וגדרות פנימיות מרשת) אשר נבנו ללא היתר והתב"ע החלה על המקום אינה מאפשרת הקמת מחסנים על השטחים המשותפים.
  - הממ"ד המבוקש מוצע בשטח המשותף ולא התקבלה הסכמת כל בעלי הזכות בנכס.
  - הממ"ד ממוקם בשטח המיועד לחניה ציבורית ולא התקבל פתרון חלופי ו/או הסכמות עבור ביטול חניות לטובת הקמת ממ"ד על המוצע על השטח המשותף.
  - בימים אלו, מקודמת תכנית אשר כוללת הריסת כל הבינוי הקיים במגרש אשר אמורה להיות מובאת לדיון בועדה המקומית בחודשים הקרובים.
  - דחיית הבקשה ע"י מכון הרישוי.

חוו"ד נשלחה אל עורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לודג' 60

גוש : 6636 חלקה : 727	בקשה מספר : 20-0427
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 25/03/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0820-060
שטח : 682 מ"ר	בקשת מידע : 201900283
	תא' מסירת מידע : 14/03/2019

**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 : -הרחבת 2 דירות גן בקומת הקרקע, עד 6.69 מ"ר עיקרי, על חשבון צמצום שטחי דירות 4 ח' בקומות 1-3 וצמצום שטח דירת הדופלקס בבניין זה.

-הגבהת גובה קומת דירת הגג עד 3.15 מ' נטו- ביטול תקרת הבטון הכפולה שבהיתר, תוספת אחרת : שינוי בחומרי גמר בחזיתות

- הרחבת 2 דירות גן בקומת הקרקע, עד 6.69 מ"ר עיקרי, על חשבון צמצום שטחי דירות 4 ח' בקומות 1-3 וצמצום שטח דירת הדופלקס בבניין זה.

- הגבהת גובה קומת דירת הגג עד 3.15 מ' נטו- ביטול תקרת הבטון הכפולה שבהיתר.

העבודות המבוקשות בהיתר כול

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-20-2 מתאריך 20/05/2020

לאשר את הבקשה לשינויים בקומות קרקע ובקומות העליונות 1-3, 5-6 ע"י הגדלת 2 דירות גן בקומת הקרקע והקטנת שטחי דירות בקומות 1-3 ובקומות 5-6, הגדלת שטחי המבואה בקומות 1-3 ובקומות 5-6 והקטנת שטח מבואה בקומת הקרקע בהתאמה, והגבהת גובה בניה בקומת הגג, כולל ההקלות הבאות:

הגבהת קומת הגג עד 3.15 מ' לעומת 2.75 מ' לפי הוראות תכ' ג/1 ( בתנאי שגובה ברוטו לא עולה על 5 מ', כולל גג טכני).

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

### תנאים להיתר

תיקון חישוב השטחים בהתאם למבוקש בתוכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 27

גוש : 6956 חלקה : 108	בקשה מספר : 20-0204
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 05/02/2020
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0194-027
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201901235
	תא' מסירת מידע : 13/08/2019
	מבקש הבקשה : קליין אלן
	אליהו מפרארה 5 , תל אביב - יפו *
	עורך הבקשה : שניר בועז
	ניל"י 36 , הרצליה *

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : בקשה ללא תוספת שטחי שירות ושטחים עיקריים, מספר תכנית הרחבה : 0, קומה בה מתבצעת התוספת : 0, מבוקשים שינויים פנימיים : לא מבוקשים שינויים פנימיים, תוספת אחרת : ללא תוספת שטח,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : המשך שימוש חורג שינוי מדירת מגורים קיימת בבניין מגורים קיים למשרד עורכי דין לתקופה של 10 שנים, שימוש מבוקש : שימוש למשרד עורך דין, תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 55.44, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממגורים למשרד לבעל מקצוע חופשי בקומת הקרקע בשטח של כ-60 מ"ר, לתקופה של 10 שנים נוספות מתאריך 14/12/2019 (מיום פג תוקפו של ההיתר מס' 1220-14) ועד לתאריך 14/12/2029, בבניין מגורים בן 4 קומות.

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

### תנאים להיתר

עמידה בכל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### הערות

ההיתר אינו בא לאשר בנייה או שימוש קיים בבניין הנ"ל ואשר איננו כלולים בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארנון 14

בקשה מספר:	20-0439	גוש:	6968 חלקה: 49
תאריך בקשה:	25/03/2020	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0104-014	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201901712	שטח:	274 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/11/2019		
מבקש הבקשה:	ביתן אחיקם רוקח 106, רמת גן *		
עורך הבקשה:	שביט פזית ולנברג ראוול 14א, תל אביב - יפו 69719		

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): חדר משחקים, שימוש מבוקש: משרד לבעל מקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 50, 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

### ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

א. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית ע1, בקומת מרתף שהורחבה בהיתר משנת 2000, מחדר משחקים לילדים עבור כלל דיירי הבניין, למשרד עבור בעל מקצוע חופשי, לתקופה של 10 שנים, לרבות הרחבת שטח המרתף, העברת מקום חניה ומערך פחי האשפה לחזית הקדמית, בבניין מגורים קיים בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) עם דירת גג הבנויה ב-3 מפלסים, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף בקונטור הבניין עבור 7 יח"ד שכן:  
1. השימוש המבוקש בשטח המרתף הקיים עולה על 40% ונוגד הוראות תכנית ע1  
2. מבוקשים חניה בחזית קדמית ואזור לפחי אשפה, על גבי שביל גישה ראשי לבניין במסגרת קומת עמודים מפולשת, בניגוד להנחיות המרחביות.

ב. לא לאשר את ההקלות, שכן:

לפי תכנית ע'1 התקפה ניתן לאשר שימוש עיקרי במרתף רק ע"י עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 10 (ב) (3). בהתאם לחוות דעת השירות המשפטי, המבקש יכול לפרסם הקלה מההוראה הקבועה בסעיף 10(ב)(3)(א) לעניין אי רישום השטח כרכוש ומשותף. עם זאת, יש לציין כי על אף הנאמר לעיל, התכנון המוצע בבקשה הנדונה עדיין לא עומד בהוראות תכנית ע'1 לעניין שטח המרתף סעיף 10(ב)(3)(ג) ללא כל הצדקה תכנונית, על כן לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת, לרבות שימוש חורג למשרד לבעל מקצוע חופשי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גדרה 5

גוש : 7466 חלקה : 43	בקשה מספר : 18-1038
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 01/07/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0128-005
שטח : 86 מ"ר	בקשת מידע : 201702231
	תא' מסירת מידע : 20/12/2017

**מבקש הבקשה :** רייכר איתי  
רבנו תם 10, תל אביב - יפו \*  
בוסיבא עינבל  
רבנו תם 10, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** גור רועי אורי  
לילינבלום 23, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 4.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד המרתפים כוללים: חדר משחקים  
קומת קרקע הכוללת: סלון  
על הגג: קומת גג בנסיגה עם קולטי שמש  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, סלון

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף הכוללת ממ"ד, סה"כ יח"ד אחת.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הסדרת החזית ללא תתי מסה בהתאם להוראות בוחן הרישוי ובהתאם להנחיות עיצוביות לאיזור ההכרזה.
3. תכנון גדרות בגבול המגרש בגובה התואם לתקנות התכנון והבנייה.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסה צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסת הפתוחה לא תיסגר בעתיד.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות בלבד.
4. הנמכת גובה גדר עורפית לגובה 1.50 מ'
5. חל איסור מוחלט לביצוע תקרה מכל סוג שהוא בתוך החללים העוברים - תקנה 27.

### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 19-0082-1 מתאריך 13/03/2019**

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף הכוללת ממ"ד, סה"כ יח"ד אחת.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

**תנאים להיתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הסדרת החזית ללא תני מסה בהתאם להוראות בוחן הרישוי ובהתאם להנחיות עיצוביות לאיזור ההכרזה.
3. תכנון גדרות בגבול המגרש בגובה התואם לתקנות התכנון והבנייה.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסה צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסת הפתוחה לא תיסגר בעתיד.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות בלבד.
4. הנמכת גובה גדר עורפית לגובה 1.50 מ'.
5. חל איסור מוחלט לביצוע תקרה מכל סוג שהוא בתוך החללים העוברים - תקנה 27.

**הערות**

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

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יונה הנביא 19

גוש : 6914 חלקה: 93	בקשה מספר : 19-1515	
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 22/12/2019	
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0111-019	
שטח : 228 מ"ר	בקשת מידע : 201801315	
	תא' מסירת מידע : 08/08/2018	

**מבקש הבקשה :** ארפי מארק מרדכי  
יונה הנביא 19, תל אביב - יפו \*  
ארפי נינה אביטל  
יונה הנביא 19, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת: הריסת חדר יציאה לגג קיים בהיתר ובניית חדר יציאה לגג על ידי ניווד זכויות מקומה לקומה, ניצול מלוא 6% הקלה וויתור זכויות על ידי כל בעלי הדירות בבניין, שינוי בצורת המדרגות לחדר יציאה לגג, ביטול מטבח במפלס הדירה והעברתו למפלס חדר יציאה לגג, הגבהת מעלית ותחנת עצירה למעלית במפלס חדר יציאה לגג, החלפת מעקה ברזל למעקה זכוכית, בניית 2 פרגולות במרפסת הגג, העברת המתקנים הטכניים לגג עליון (הגג החדש), שימוש המקום כיום: בהיתר דירת מגורים בקומה עליונה,  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 22.35, שטח פרגולה (מ"ר): 19.76, חומר הפרגולה: עץ ומתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2015, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 3, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 5, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-20-20 מתאריך 20/05/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בקומה ד' וקומת הגג בבניין בן 4 קומות וחדר יציאה הכוללים:
- א. תוספת שטח לחדר יציאה לגג קיים, המוצמד לדירת מגורים קיימת בסך של כ- 14 מ"ר.
  - ב. הקמת 2 פרגולות מעץ במרפסות הגג הקדמית האחורית.
  - ג. הוספת תחנת עצירה למעלית לתוך חדר היציאה על הגג.

### כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של 6% משטח המגרש (כ- 14 מ"ר) והעברתם לגג לטובת הגדלת חדר היציאה על הגג.
- ביטול נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג הצדדי.
- תחנת עצירה למעלית וכניסה נוספת לדירה.
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 3 מ'.

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

### תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת.
2. תנאי לתחילת עבודות- הריסת חלק ממרפסת הגג אשר נבנתה בשונה מההיתר. (מסומנת להריסה בתכנית חדרי היציאה לגג).

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

19-1515 עמ' 11

#### **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 פינסקר 5

בקשה מספר:	20-0024	גוש:	6910 חלקה: 69
תאריך בקשה:	02/01/2020	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0088-005	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201900519	שטח:	582.54 מ"ר
תא' מסירת מידע:	30/04/2019		
מבקש הבקשה:	קוסטובצקי אוגיני פינסקר 5, 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): מסחר, שימוש מבוקש: משרדים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 72.49, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### ההחלטה: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר בדיעבד ממסחר בקומת הקרקע למשרדים.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מה-03.07.19 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- רישום תקנה 27 שהשטח לא ישמש למגורים

#### 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 רוטשילד 1

גוש : 7422 חלקה : 116	בקשה מספר : 20-0214
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 09/02/2020
סיווג : שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין : 0008-001
שטח : 1197.8 מ"ר	בקשת מידע : 201901019
	תא' מסירת מידע : 08/07/2019

מבקש הבקשה : לנוקס השקעות בע"מ  
רוטשילד 57, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : ישר אבנר  
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות יח"ד לתוספת : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : 3, שטח התוספת (מ"ר) : 170, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת שטח עיקרי לטובת הוספת יחידת דיור בקומה שלישית (טכנית) ובהתאם לניוד זכויות שטחים לפי תא/מק/4664, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא, גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים למגורים ומשרדים בן 30 קומות (כולל 2 קומות גג חלקיות, קומות טכניות וקומת גג טכני), מעל 6 קומות מרתף הכוללים :
  - הוספת שטח עיקרי (במסגרת נפח הקיים של הבניין) בקומה הטכנית לצורך הפיכת שטחי שירות בקומה הנ"ל לשטח עיקרי עבור דירה בת 4 חדרים (שיפור מיגון).
  - שינויים בשאר שטח הקומה לצורך התאמה לדרישות בטיחות אש ומיזוג אוויר לרבות הריסה חלקית של קירות פנימיים והתקנת דלתות אש.
- פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

**הערות**  
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 37

בקשה מספר: 17-1285  
תאריך בקשה: 06/08/2017  
תיק בניין: 0132-037  
בקשת מידע: 201600766  
תא' מסירת מידע: 27/07/2016

גוש: 6919 חלקה: 45  
שכונה: לב תל-אביב  
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)  
שטח: 219 מ"ר

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 1 כמות יח"ד לתוספת: 1 אחר:

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 11**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

לאשר את ההקלה להקטנה חלקית של נסיגה ממעקה הגג הקדמי בקומה העליונה החלקית, מ-2.5 מ' ל-1.19 מ' שכן צורת הבנייה על הגג הומלצה ע"י מח' השימור ואין בהקטנת נסיגה בחלק מהקומה, הגדלת שטח בניה על הגג, מעבר למותר.  
תוקף ההחלטה להוצאת היתר בניה יהיה מועד החלטה זו.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0010 מתאריך 30/05/2018

לאשר את הבקשה בבניין מגורים לשימור בסגנון אקלקטי בן שתי קומות וקומת גג חלקית עבור שינויים פנימיים ותוספות הבאים:

- הקמת קומת מרתף חדשה בקונטור הקומה שמעליה הכוללת:
  - יח"ד המוצמדת לקומת שמעליה וגישה על ידי מדרגות פנימיות.
  - חדר משחקים.
  - חדר מונמכת בגבול מגרש צידי ואחורי (צפון- מערבי).
- בקומת קרקע: יח"ד עם מדרגות פנימיות המחברות בין קומת המרתף ולקומה א' ומבואת בניין.
- בקומה א': יח"ד המוצמדת לקומה שמתחתיה על ידי מדרגות פנימיות.
- תוספת קומה ב' בקונטור הקומה שמתחתיה.
- קומת גג חלקית: חדר יציאה לגג המוצמד ליח"ד שמתחתיה ומחוברת על ידי מדרגות פנימיות.
- גג עליון: מתקנים טכניים (מעבים ומערכת סולרית).
- פיתוח שטח:
  - בגבול הצפון מערבי בצמוד לבניין, הקמת מעלית לכל גובה הבניין כולל קומת מרתף ומדרגות.
  - לאשר פטור מהסדר 3 מקומות חניה לרכב פרטי מכוח תכנית 2650ב'.
  - סה"כ 2 יח"ד.
  - כולל הקלות:
    - פטור ממרפסת שירות ומסתורי כביסה.
    - בניית גג משופע מגובה 2.70 ל-3.70 במסגרת סה"כ הגובה ברוטו המותר (4 מ').

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מחלקת השימור.
2. התאמת השטחים המבוקשים לשטחים המותרים לבנייה בתכניות תקפות.
3. ביטול מתקן חניה מבוקש בהתאם לדרישות מכון רישוי.
4. מילוי כל דרישות מעון רישוי.
5. הסדרת קומת הגג בהתאם להוראות מחלקת שימור לקומת הגג הנוספת (2.50 מ' ממעקה הגג הקיים בחזית הקדמית).

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

- רישום הערה לפי תקנה 27 :
- לשטחים משותפים.
- אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד.

**הערות**

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 18**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-18-2 מתאריך 02/05/2018

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ליון שמריהו 13

בקשה מספר:	18-0932	גוש:	7111 חלקה: 13
תאריך בקשה:	17/06/2018	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0342-013	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201702156	שטח:	470 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/12/2017		

מבקש הבקשה: אילון ערמון עיצוב בתים בתל אביב בע"מ  
טאגור רבינדרנארט 19, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: אלון בן נון  
שד"ל 7, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר: חניה,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות מגורים קיימות ותוספת ממ"ד,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 4,  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחדר: גינה, אחר: חניה, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
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 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, עבור 10 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
  - חיזוק מעטפת הבניין הקיימת ושינויים בחזיתות המבנה.
  - בקומת המרתף הקיימת: שינויים בקונטור מקלט קיים והוספת שטחים בשימוש חדרים טכניים.
  - בקומת הקרקע: תוספת שטח והוספת ממ"ד לדירה קיימת וסגירה חלקית של קומת קרקע ע"י הוספת שטחי אחסנה, משרד לבעלי מקצוע חופשיים וחדר אשפה בחזית קדמית.
  - בקומות 1-3 הקיימות (בכל קומה): הרחבת שטח של 2 מתוך 3 דירות קיימות והוספת ממ"ד לכל אחת מהדירות הנ"ל.
  - תוספת קומה 4 חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 3 יח"ד וממ"ד בכל דירה.
  - תוספת קומה 5 חלקית עבור יחידת דיור אחת וממ"ד.
  - הקמת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
  - בניית מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי עם מעלית רכב, במרווח קדמי מזרחי עבור 10 מקומות חניה.סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 14 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו שכן:
  - הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3א616' (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את הצפיפות המותרת בהוראות התכנית לרבות מס' הקומות המבוקשות.
  - פתרון החניה המוצע ע"י מתקן חניה אוטומטי עבור 10 מקומות חניה, נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
  - טענות מתנגדת מס' 2 אינן מעלות כלל נימוקים תכנוניים ביחס לבנייה המבוקשת, ומתבססות על טיעונים קנייניים ואין בסמכות הוועדה המקומית לדון בהם.

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

תנאים להיתר

1. תיאום ובצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

18-0932 עמ' 17

2. הגשת חישובים סטטיים חתומים ע"י מתכנן שלד + בדיקות קרקע.
3. הצגת פתרון חדר/נישת גז בתחום שטח קומת העמודים המיועדת לסגירה בקומת הקרקע, כנדרש בהוראות תכנית 3616 א' (רובע 3).
4. התאמת גובה תקרה (נטו) בשטח המיועד לשימוש משרד לבעלי מקצוע חופשיים למותר (2.50 מ' מינימום) לפי תקנות התכנון והבנייה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. מבקש הבקשה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לרישום: שטחים משותפים בבניין ואי סגירת המרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-20-2 מתאריך 05/02/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקת מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ההחלטה: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-19-2 מתאריך 04/09/2019

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של היועמ"ש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המעפילים 24 ווג'וד 3

בקשה מספר:	20-0220	גוש:	7068 חלקה: 231
תאריך בקשה:	09/02/2020	שכונה:	יד אליהו
תיק בניין:	0537-024	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201900033	שטח:	276 מ"ר
תא' מסירת מידע:	14/02/2019		

מבקש הבקשה: יוכפז שרה  
המעפילים 24, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מעיין רוני  
שד ירושלים 1, נתבות \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 0, קומה בה מתבצעת התוספת: 0, שטח התוספת (מ"ר): 12.6, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 120.5, כיוון התוספת: לאחור, תוספת אחרת: הוספת ממ"ד בחזית אחורית דרומית, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה מגורים חד קומתי + מחסן באישור, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-20-2 מתאריך 20/05/2020

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן:

1. המבוקש חורג בכ-6 מ"ר דבר המהווה סטייה ניכרת. עפ"י תכנית 3366 סעיף 13 (4): "... בבתים צמודי קרקע מטיפוס א-51, א-72, א-72-73 לא ניתן לבקש תוספת בהקלה לשטחים עיקריים מעבר למאושר בתכנית זו..."
2. הממ"ד המוצע חורג מקווי הבניין על אף שקיים פתרון אחר להוספת ממ"ד – במרווח הצפוני במסגרת קו הבניין המותר של 5.00 מ' על פי תכנית 3366.
3. לקבל את טענת המתנגד שכן אין כל הצדקה עיצובית או תכנונית למקם את הממ"ד מעבר לקווים לפי תכנית ההרחבות. נוסף על כך הממ"ד המוצע חוסם באופן משמעותי את הבנייה בהיתר של המתנגד. הבנייה אינה משתלבת מבחינה עיצובית ויוצאת דופן לבניין ולשכונה.

ההמלצה הועברה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

בקשה מספר:	20-0390	גוש:	7242 חלקה: 8
תאריך בקשה:	12/03/2020	שכונה:	נוה אליעזר וכפר שלם
תיק בניין:	4080-008	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201702391	שטח:	1907 מ"ר
תא' מסירת מידע:	09/01/2018		

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

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2361, קומה בה מתבצעת התוספת: א+ב, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 193.32, מבוקשים שינויים פנימיים: לכל דירה מבוקשת הרחבה הכוללת ממד. סה"כ הרחבה: שינויים פנימיים הכוללים, הזזת חדרי רחצה, תוספת ממד, שבירת קירות פנימיים, הזזת מטבח.

### ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

- בתכנון המוצע קיים עודף של כ-9 מ"ר שלא מנוצל. הואיל ומדובר בתכנית הרחבה ראשונית, הפתרון המוצע יפגע בזכויות שאר בעלי הדירות שטרם הרחיבו דירתם.
- במקרה הנדון נדרש תיאום התכנית הראשונית המוצעת עם כל בעלי הדירות בבניין כהסכמתם להתאמת כל בקשה שתוגש בעתית לתכנית ראשונית עפ"י תכניות תקפות.
- לא הוצגה הרחבה עתידית לכלל הבניין בהתאם לפי הנחיות מרחביות כשיכלול את כל הרחבות הדיור המותרות ובתנאי שלכל הדירות באותה החזית יתוכננו גזוזטרות בעת ובעונה אחת.
- בחלק מההרחבות בתכנון העתידי מוצגות מרפסות מחוץ לגבול מגרש ובינוי בקומת קרקע מוצע בקו בניין 0 בניגוד לתכניות תקפות.

ההמלצה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ב"ק ישראל 33 ילין מור נתן 1

<p>גוש : 7109 חלקה : 323 שכונה : מונטיפיורי סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') שטח : 438 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 20-0392 תאריך בקשה : 12/03/2020 תיק בניין : 0516-033 בקשת מידע : 201702836 תא' מסירת מידע : 28/02/2018</p>
---	---

מבקש הבקשה : חזות דויד  
הזהרון 8 , ראשון לציון \*

עורך הבקשה : מאירי יואב  
מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 443.68,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : חנייה,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירת גן,

בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 10,

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

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,

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-20-2 מתאריך 20/05/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות עם 2 חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות, מעל קומת קרקע חלקית, עבור 11 יח"ד מעל קומת מרתף לפי תכנית האב של שכונת מונטיפיורי (תא/9011).
2. לאשר הקלות הבאות להתאמה להוראות תכנית האב, ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
  - הקטנת שטח עיקרי של דירה ממוצע עד 51.7 מ"ר במקום 53 מ"ר עיקרי לאור בקשות דומות שאושרו באזור (כמפורט בגוף הדרישה)
  - ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית, תוך ניווד זכויות בין הקומות.
  - הוספת 2 קומות נוספות מעל הקומות המותרות.
  - תוספת 2.5% לכל קומה נוספת (5% כ-22 מ"ר) משטח המגרש מעל ל 120% המותרים על פי תכנית 2058.
  - תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 120% מותרים.
  - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
  - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי 2 על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
  - מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
  - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 50% משטח הגג, לעומת 47.7% המותרים עבור חללים טכניים בלבד.
  - הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותר.
  - בניית פרגולה מבטון מטויח.

- ביטול נסיגות פרגולות על הגג ממעקה הגג ממרחק של 1.20 מ' ל-0.00 מ'.

**בכפוף לכל דין, הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה ובתנאים הבאים:**

**תנאים להיתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם
2. הקטנת חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית ג' וביטול תחנת עצירה למעלית בקומת הגג וכניסות נוספות לחדרי היציאה לגג שכן הינן בניגוד להוראות תכנית ג.
3. תכנון בהתאם להנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה:
  - ביטול פיר לאוורור מרתף מתוכנן לחזית הרחוב ישראל ב"ק והצמדתו לחזיתות הצידיות.
  - הצגת פריסת גדרות לכל החזיתות..
  - הנמכת גובה הגדרות הפונות לרחובות בהתאם להנחיות המרחביות (עד 1.00 מ').
4. הצגת פרט הפרגולות בקנה מידה 1: 20.
5. הצגת פרט מסתור כביסה ומזגנים בקנה מידה 1: 20.
6. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

**התחייבויות להוצאת היתר**

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

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
  - לשטחים המשותפים לבניין.
  - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא.
  - אי פיצול דירה בקומה חמישית וחדרי היציאה לגג.
  - הצמדת הגינה הפרטית לדירת הגן רק בחלק הצידי של פיתוח השטח.
2. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ליב בן שרה 1 שבטי ישראל 81

גוש : 7045 חלקה : 103	בקשה מספר : 20-0472
שכונה : צהלון ושיכוני חסכון	תאריך בקשה : 31/03/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3007-081
שטח : 647 מ"ר	בקשת מידע : 201802484
	תא' מסירת מידע : 06/01/2019

מבקש הבקשה : מלני שבטי ישראל 81 בע"מ  
בגין מנחם 52, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : שטיין יהונתן  
שלם 3, רמת גן 52215

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 12, מספר יח"ד מורחבות : 14, קומה בה מתבצעת התוספת : כל הקומות, שטח התוספת (מ"ר) : 1524.31, מבוקשים שינויים פנימיים : הרחבת הדירות, שיפור מיגון, תוספת אחרת : תוספת ממ"דים מרפסות ומסתורי כביסה, שימוש המקום כיום : בהיתר בניין מגורים,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 202.26, שטח פרגולה (מ"ר) : 42.88, חומר הפרגולה : בטון, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 0.98, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 5.2,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צ

### ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

לא לאשר את הבקשה לחיזוק בניין הקיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ותוספות בנייה מכח תמ"א 38, עבור 14 יח"ד קיימות ו-12 יח"ד חדשות, שכן :

- 2 קומות חדשות שנוספו מכוח התמ"א 38 מוצעות בחריגה מקונטור קומה טיפוסית מורחבת שלא נועדה לצורך החיזוק בניגוד להוראות התמ"א ומדיניות הוועדה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- מהווה תוספת שטח בקומת הגג מעבר למותר בניגוד להוראות התכנית והנקבע בתמ"א 38 כפי שנמסר בתיק המידע. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- מוצעת ללא שמירת רצועה מפולשת של 3 מ' לכיוון החזיתות בניגוד למדיניות הוועדה ונמסר בתיק המידע. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- סורבה ע"י מכון הרישוי (תחנת תנועה וחנייה).
- נוגדת מדיניות הוועדה והנחיות מרחביות לעניין סידור מרפסת במפלס הגג מעבר לקונטור של הקומה העליונה, הוגשה ללא התייחסות לתוספות ושינויים שבוצעו בפועל בקומת המרתף וקומת הקרקע בסטייה למאושר בהיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קרשקש חסדאי 4

גוש : 6973 חלקה: 76	בקשה מספר : 19-0321	תאריך בקשה : 21/02/2019
שכונה : שפירא	תיק בניין : 3529-004	בקשת מידע : 201800783
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	שטח : 301 מ"ר	תא' מסירת מידע : 10/06/2018

מבקש הבקשה : הרטל ישי  
קרשקש חסדאי 4 , תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 2,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר : תחתית מתקן חניה, שטח נלווה לדירות גן,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : 2 דירות גן, מתקן חניה כפול, כמות חדרי שירותים : 2,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 3,  
על הגג : פרגולה, אחר : יח"ד נפרדת לפי ג1,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-20-2 מתאריך 20/05/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 6 יחידות דיור, בקו הבניין האחורי המוקטן של 3 מ' (לעומת 5 מ') שהוועדה רשאית להתיר ללא הקלה מכוח התכנית, מאחר ולא נגרם מטרד למגרשים הסמוכים ולצורך תכנון מיטבי לשם מימוש הזכויות המותרות, וכולל הקלה של 10% מקווי הבניין הצדדיים המותרים (2.7 מ' לעומת 3.0 מ')
2. כולל הפרסומים הבאים לצורך ידיעת הציבור לבנייה מכוח תמ"א 38 :
  - הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע. הנימוק: ניצול זכויות תמ"א 38.
  - תוספת 1 יחידות דיור מכוח תמ"א 38 ל+4 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית ובניית מבנה בן 6 יחידות דיור סך הכל. הנימוק: ניצול זכויות תמ"א 38.
  - תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 25 מ"ר עבור 1 יחידות דיור. הנימוק: ניצול זכויות תמ"א 38.
3. בהסתמך על חוות דעת תחנת גנים ונוף לקבל את ההתנגדות לעניין שימור עץ בוגר קיים בגבול מגרש שכן (חלקה 75). המפרט תוקן על פי הנחיות מכון הרישוי לעניין זה והעץ ישמר.
4. על פי חוות דעת מכון הרישוי להמליץ על פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.

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

### תנאים להיתר

1. תיאום חזית הבניין הפונה לרחוב עם בוחן הרישוי, סימון חומרי גמר בהתאם להנחיות מרחביות.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-0321 עמ' 24

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

### **התחייבויות להוצאת היתר**

מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

רישום הדופלקס כיחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה, רישום שטחי המרתף המוצמדים לדירות בקומת הקרקע כחלק מהדירה שלא ניתן לפצלה. פיצול דירות יחשב הפרה של היתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה החיטה 3 מענית 10

גוש : 8994 חלקה : 3	בקשה מספר : 19-0272
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 11/02/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 3115-003
שטח : 2685 מ"ר	בקשת מידע : 201700533
	תא' מסירת מידע : 18/05/2017

מבקש הבקשה : א.ו.ת. לרווחת האזרח הותיק בישראל בע"מ  
דיזנגוף 295, תל אביב - יפו 63118

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 758.7,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניה, מתקנים ומערכות טכניים, מועדון דיירים, חדר אופניים, חדר עגלות,  
חדר אשפה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, אחר : מגורים,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 62,  
על הגג : קולטי שמש, פרגולה,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-20-20 מתאריך 20/05/2020

א. לאשר את הבקשה שכוללת:

- הריסת מבנים הקיימים על המגרש, מלבד בניין לשימור בחלקו המזרחי (בניין ה"מדרסה").
- שימור, שיפוץ, חיזוק ושינויים בניין ה"מדרסה" לשם סידור 3 יחידות דיור.
- שימור חלקי חומה בגבולות המגרש
- הקמת בניין חדש למגורים, בן 4 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עבור 59 יחידות דיור.
- סה"כ 62 יחידות דיור בתחום המגרש.

ב. כולל ההקלות:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 59 במקום 45 המותר על פי תוכנית (בבנייה חדשה).
2. הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 63% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
3. מחסנים מעל 6 מ"ר ועד 12 מ"ר בשלוש קומות המרתף.
4. הגבהת הבניין מעבר לגובה המותר על פי התוכנית ב-3.70 מ' לשם מימוש זכויות הבנייה.
5. החדרת עוגנים זמני ים לחלקות סמוכות.
6. הבלטת מרתף מעל 1.5 מ' ממפלס רחוב סמוך
7. העמקת (הגבהת) קומות מרתף מעבר ל-2.4 מ' המותרים.
8. פטור ממרפסות שירות.

ג. מכוח תקנה 9 לתקנות סטייה ניכרת- הדירות הנוספות בשיעור העולה על 20% ישמשו למגורי בני מקום 2) יחידות דיור).

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים והתאמה לשטחים מותרים בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון התכנון בהתאם.
2. סימון כל המפלסים בתכנית הפיתוח.
3. התאמת חומרי הגמר לצבע הגמר של החזית לנקע במדיניות העיצוב.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

19-0272 עמ' 26

5. הגשת 2 מפרטים בהם יצבעו השטחים המשותפים והחצרות המשותפות בצבע רקע שונה לטובת רישומם כרכוש משותף לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
6. תיקון חזית צפונית על ידי ביטול פתחים מגובה רצפת קומת הקרקע. לא תהיה יציאה מדירות המגורים בקומת הקרקע אל החצר המשותפת במרווח הצפוני כלפי רחוב מענית. סימון מרווח קדמי כלפי רח' מענית כחצר משותפת במפרט ובמסגרת מפרט לרישום תקנה 27.
7. ארובת גנרטור חירום תסומן בהגשה בכתב ובתכנית כך שהיא מובילה מהגנרטור דרך המבנה ועד לגובה של 2 מטר מעל גג הבניין.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות חתומה ע"י המבקש לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לכלל דיירי הבניין.
2. הגשת התחייבות חתומה ע"י המבקש לשיפוץ הבניין והחומה ההיקפית לפי מפרט לשיפוץ שאושר במחלקת השימור ולהנחת דעת מהנדס העיר.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, באם יגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
2. רישום בפועל של השטחים המשותפים כרכוש משותף של כלל דיירי הבניין.
3. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים.
5. לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת עץ מס' 2. ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 38

גוש : 6944 חלקה: 5	בקשה מספר : 18-1809	תאריך בקשה : 11/12/2018
שכונה : נוה שאנן	סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0039-038
שטח : 445 מ"ר		בקשת מידע : 201702228
		תא' מסירת מידע : 21/12/2017

מבקש הבקשה : ברחודר רמי  
סמ קדש 15 , גני תקווה \*  
בר רוני  
ים המלח 52 , גני תקווה \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 340.53,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר : שטחים נלווים,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות : 1, כמות חדרי שירותים : 1,  
בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר וסטודיו, כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 19,  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה, אחר : דירת גג,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,  
פירוט נוסף : הריסת מבנה קיים לפי תמ"א 38 ובניית מבנה חדש למגורים מעל מסחר בקרקע

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-20-2 מתאריך 20/05/2020

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 3 יחידות למלאכה אומנות (מסחרי) בקומת הקרקע עם סך הכול 19 יחידות דיוור, 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 מעבר למספר הקומות המותר עבור מימוש זכויות;
  - הקלה בקו בניין אחורי 10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
  - הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
  - ביטול קומת ביניים והפיכתו לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
  - ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי;
  - הנמכת חצר אנגלית עד לעומק קומת המרתף לצורך איורור;
2. **בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי, לאשר פטור מהסדר חניית נכים ומתן פתרון חלופי להסדרת 22 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.**
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

1. תיקון חישוב השטחים והכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים המותרים לרבות היטלי מרפסות בקומת הקרקע והכללת מסתורי כביסה שהינם בין 3 קירות ואינם מוצעים ברצפה מונמכת במסגרת השטחים המבוקשים;
2. הנמכת גובה קומת הקרקע עד 4.5 מ' בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה;
3. הגשת תכנית נוספת שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה (כגון: סגול/ירוק/חום);
4. סימון בתכנית באופן ברור של התחום המיועד לזיקת הנאה;
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם;
6. התאמת השימושים בחללים בקומת הקרקע בהתאם לנקבע ברשימת השימושים המותרים (רשימה "א") בתכנית F ועדכון המפרט בהתאם;
7. ביטול נישות טכניות/גדרות מעל 1.5 מטרים והתאמתם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה.
8. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי;

### התחייבויות להוצאת היתר

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

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה העליה 21 מטלון 49

בקשה מספר: 20-0502  
תאריך בקשה: 06/04/2020  
תיק בניין: 0005-021  
בקשת מידע: 201901456  
תא' מסירת מידע: 22/09/2019

גוש: 6947 חלקה: 21  
שכונה: נוה שאנן  
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית  
שטח: 336.47 מ"ר

מבקש הבקשה: נוי בועז  
נחל מירון 16, מודיעין-מכבים-רעות \*

עורך הבקשה: כהן אדם  
בית ירח 18, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מבוקשים שינויים פנימיים: הזזת קירות פנים והגבהת תקרת קומת הגג,

בקומת הגג: הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2019, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 0,

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

### ההחלטה: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0011-2 מתאריך 20/05/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 788-18 משנת 2018 שניתן להקמת בניין חדש מכח תמ"א 3/38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות עם דירה נפרדת על הגג, מעל מרתף עבור 21 יח"ד, הכוללים: שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים בדירת הגג והגבהת הבנייה על הגג, ביטול מעקה קל והקמת מעקה בנוי להסתרת המערכות על הגג.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בגובה קומת הגג לגובה של 2.95 מ' (נטו) השונה מגובה קומה טיפוסית (2.78 מ' נטו);
- הקלה לבניה חלקית בקומת הגג בהמשך לקו הקומות מתחת בחזית הצפונית והדרומית;
- הקלה לנסיגה בקומת הגג בחזית הצפונית למרחק של 1.00 מ' מהחזית במקום ה-1.20 מ' המותרים;
- הקטנת נסיגה חלקית בקומת הגג כלפי חזית דרומית למרחק של 1.2 מ' במקום ה-2.00 מ' המותרים;

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אין בהיתר זה בכדי להאריך את תוקפו של ההיתר המקורי,
2. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 788-18 החלים גם על היתר זה.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.
4. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערות

היתר זה לשינויים המבוקשים יינתן רק לאחר הוצאת ההיתר לשינוי שם בעל ההיתר בבקשה מספר 20-0206.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ראש פינה 2 הגדוד העברי 51

בקשה מספר: 19-0448  
תאריך בקשה: 31/03/2019  
תיק בניין: 0037-051  
בקשת מידע: 201702215  
תא' מסירת מידע: 17/12/2017

גוש: 6946 חלקה: 35  
שכונה: נוה שאנן  
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות  
שטח: 437 מ"ר

מבקש הבקשה: חסיד יצחק  
דרך השדות 34, כפר שמריהו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 156.26,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר אופניים,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מסחר חנויות, כמות חנויות: 2,  
בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 20,  
על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, פרגולה,  
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,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-20-2 מתאריך 20/05/2020

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזיתות לרחובות, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור סך הכול 20 יחידות דיור.
- לאשר את הפרסומים הבאים:  
- תוספת קומה אחת מכוח תמ"א 38.  
- תוספת שטח בהתאם לקיים כדין בקומת הקרקע מכוח תמ"א 38.
- לאשר את ההקלות הבאות:  
- תוספת קומה אחת מעבר ל- 4 קומות מותרות בהתאם לנקבע בתקנות עבור ניצול זכויות בנייה.  
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי.  
- ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי.  
- הגבהת גובה קומת הגג ללא חריגה בגובה המרבי המותר בתכנית ג1.  
- בניה על הגג במרחק של 1.2 מ' בלבד במקום 2 מ' המותרים עבור תכנון מיטבי.
- לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 24.49 מקומות חנייה החסרים לפי התקן בהתאם להמלצה של תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

הנ"ל בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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

#### **תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת פירוט של חומרי גמר בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות.
3. הצגת פתרון ברור למערכת סולארית ולמנועי מזגנים עבור כל יחידות הדיור לרבות פתרון להסתרתם.
4. סימון ברור של התחום המיועד לזיקת הנאה בתחום הבניין ובתחום המגרש.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. מתן התחייבות לרישום : חדר המדרגות, הגג העליון , המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קפלן אליעזר 44 בגין מנחם 125

בקשה מספר:	19-0761	גוש:	7101 חלקה: 15
תאריך בקשה:	20/06/2019	שכונה:	גני שרונה
תיק בניין:		סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201801503	שטח:	8875 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/09/2018		
מבקש הבקשה:	מחצית היובל בע"מ דרך החורש 4, יהוד-מונוסון * סגל טל דרך החורש 4, יהוד-מונוסון *		
עורך הבקשה:	פלג בנימין המסגר 20, תל אביב - יפו *		

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שטח מסחרי, שימוש מבוקש: משרדים, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 940, 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 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0011 מתאריך 20/05/2020

א. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממסחר למשרדים בקומת כניסה עליונה בשטח של 204 מ"ר לתקופה של 10 שנים;

ב. לא לאשר שימוש חורג מתכנית ממסחר למשרדים בקומת כניסה תחתונה בשטח של 736 מ"ר שכן המפלס התחתון מקשר ומחבר בין מגדל משרדי הממשלה לבין שרונה. השימוש המסחרי שנקבע אמור לשרת את המעבר לכיוון פארק שרונה עם מסחר מלווה. מתן השימוש החורג יצור מעבר אטום, מנוכר ושומם במקום חזית מסחרית שמשרתת את המעבר.

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

#### תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### הערות

ההיתר הינו לשימוש חורג לתקופה מוגבלת בלבד ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה או שימוש שקיימת בבניין ו/או במגרש והינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

### ההחלטה: החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0008 מתאריך 22/04/2020

לקיים סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-0761 עמ' 33

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה