

ג' תמוז תש"פ  
25 יוני 2020

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 09:00 : 17/06/2020 תאריך: 2-20-0013  
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	19-0542	2147-009	הסבוראים 9	שלום ונתן יזמות בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
2	2	20-0164	2349-001	ברלין אליהו 3	אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')
3	3	19-1311	0825-011	מינץ בנימין 2	אורבן מינץ ת"א בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
4	4	19-1382	0406-066	המלך ג'ורג' 66	בר-יעקב-נכסים והשקעות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
5	5	20-0474	0287-013	רניק 13	ליפשיץ יובל	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
6	6	20-0555	0205-032	כ"ג יורדי הסירה 32	בן נוב יצחק	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים
7	7	20-0069	0111-038	יונה הנביא 38	הבית ביונה הנביא 38 בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
8	8	20-0436	0496-052	אבן גבירול 52	שמיע אבלין	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
9	9	20-0630	0093-018	שלום עליכם 18	שטרן יחיאל	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
10	10	19-1356	0025-163	בן יהודה 163	שותפות בן יהודה 163	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
11	11	19-1357	0025-165	בן יהודה 165	עדן נמרוד	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
12	12	18-1870	4054-020	שלמון 20	כהן מרים	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
13	13	19-1461	0703-021	ברוריה 21	חגי' ראובן	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים
14	14	19-1352	4045-013	שמחה 13	אגוד שמואל סמי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
15	15	20-0034	1008-010	עין גב 10	ריף אלכסנדרה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
16	16	20-0480	1033-026	קרייתי 26	צאליס ליאור	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
17	17	20-0065	3651-009	צונזר 9	קפח אלדד	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
18	18	20-0188	3595-023	הקשת 23	צ.א. אוצר השקעות בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
19	19	20-0189	3595-037	הקשת 37	צ.א. אוצר השקעות בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
20	20	20-0483	0038-051	נוה שאנן 51	דוראל שרל	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים
21	21	20-0266	3004-025	יפת 27	רייקליף גיפה אל אל סי	תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 20-0013-2 תאריך: 17/06/2020 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

השתתפו הי"ה:  
חברי הועדה:

דורון ספיר, עו"ד  
אופירה יוחנן וולק

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת  
המשנה לתכנון ובניה  
מ"מ וסגנית ראש העירייה

לא השתתפה בדיון במלך  
גורג 66

עד הדיון בקשת 23

חבר מועצה  
חברת מועצה  
סגן ראש העיר  
חבר מועצה  
נציגה בעלת דעה

אסף הראל  
מיטל להבי  
ראובן לדיאנסקי  
רועי אלקבץ  
מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו הי"ה:  
חברי הועדה:

ליאור שפירא

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,  
יו"ר מועצת העיר  
חברת מועצה  
סגנית ראש העירייה  
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

ציפי ברנד פרנק  
חן אריאלי  
אלחנן זבולון  
אדר' חגית אלדר  
אדר' טלי דותן  
אדר' עמית גולדשטיין  
נילי יוגב  
טל בן דוד כהן  
אינג' לזר פלדמן  
אינג' ולרי פוהורילס  
רפ"ק מוטי מאירי  
גילי טסלר-אשכנזי  
משה רענן  
אדר' בתיה מלול  
דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נכחו הי"ה:

אדר' אודי כרמלי  
אדר' הלל הלמן  
שרון צ'רניאק  
אדר' מאיר אלואיל  
אינג' פרידה פיירשטיין  
עו"ד אילן רוזנבלום

החל מהמלך גורג 66

מהנדס העיר/מזכיר הועדה  
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
מנהל מכון הרישוי  
מנהל מחלקת רישוי בניה  
מהנדסת רישוי בכירה  
מזכיר ועדת בניין עיר

מרכז הועדה:

עו"ד שרון אלזסר  
לימור קנדיל  
רחלי קריספל

מרכזת הועדה  
ע. בכירה למרכזת הועדה  
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הסבוראים 9

בקשה מספר:	19-0542	גוש:	7223 חלקה: 51
תאריך בקשה:	29/04/2019	שכונה:	נוה אביבים וסביבתה
תיק בניין:	2147-009	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201800198	שטח:	1206 מ"ר
תא' מסירת מידע:	12/04/2018		

מבקש הבקשה: שלום ונתן יזמות בע"מ  
שד בן צבי 2, רמת גן \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1270.32,

במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חנייה,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 33,

על הגג: קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 41, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.5,

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

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקת הקלה לדרך נמיר לבקשת הצוות המקצועי. כמו כן לבדוק אם ניתן להשאיר את 2 העצים הבריאים מספר 3, 4 בחזית הבניין במסגרת תכנון אחר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברלין אליהו 3

גוש : 6632 חלקה : 485	בקשה מספר : 20-0164	תאריך בקשה : 02/02/2020
שכונה : צוקי אביב	סיווג : בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין : 2349-001
שטח : 4747 מ"ר		בקשת מידע : 201801309
		תא' מסירת מידע : 07/08/2018

**מבקש הבקשה :** אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ  
בגין מנחם 132, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חנייה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדרים טכניים,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 12, כמות יח"ד מבוקשות : 41,  
על הגג : חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 5,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

1. לאשר הקמת בניין מגורים ( בניין 26 ע"פ תב"ע 1437 א ) בן 12 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 41 יח"ד (בקיר משותף עם הבניין הצמוד בניין מספר 25 בן 25 יח"ד), סה"כ 66 יח"ד במגרש הנדון, כולל ההקלות הבאות:
  - א. תוספת יח"ד מכוח שבס בשיעור של 30% השווה ל 9 יח"ד נוספות מעבר ל 32 יח"ד המותרות .
  - ב. תוספת שטחים עיקריים ושרות מתוקף כחלון בשיעור 854.86 מ"ר.
  - ג. תוספת של 2 קומות מעבר ל 10 קומות המותרות ( סה"כ 12 קומות).
  - ד. הקמת 2 דירות גן בקומת הקרקע
  - ה. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין לכיוון חזית קדמית דרומית לרחוב פרופס ברחוב של 1.90 מ' (המהווים 19% ) מ 10 מ' המותרים.
  - ו. הגבהת קומת גג ל 3.00 מ' במקום 2.90 מ' המותרים ומקסימום עד 5.00 מ כולל מעקה גג.

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

2. לקבל את ההתנגדות בנושא חומרי הגמר . בתוכנית הנדונה המתוקנת הותאמו חומרי הגמר למותר ע"פ התב"ע. לדחות את יתר ההתנגדויות מהטעמים שפורטו לעיל.

### תנאים להיתר

1. ביטול הבלטת קומת הגג מקומה טיפוסית ע"י הוספת 2 גזוזטראות שכן בניגוד להוראות ג/1 והנחיות אדריכל העיר
2. התאמת הנסיגות של הפרגולה המבוקשת בקומת הגג ל מינימום של 1.20 מ' המותרים.
3. הגדלת שטח החלחול בגרש כולו במינימום של 10 מ"ר ל 15% המותרים
4. הקטנת שטח המרתפים לתכסית מקסימלית של 85% משטח המגרש
5. הקטנת שטחי השירות המבוקשים ב 3.33 מ"ר.
6. התאמת בניה על הגג להוראות ג/1 לעניין הנסיגות הנדרשות.
7. הנמכת גדר דירות הגן לחזית צידית מזרחית עד 1.50 מ' המותרים
8. תיקון הערות מכון רישוי תנועה

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

20-0164 עמ' 3

1. הגשת תקנה 27
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מינץ בנימין 2 יד המעביר 11

גוש : 6636 חלקה : 700	בקשה מספר : 19-1311
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 10/11/2019
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0825-011
שטח : 2159 מ"ר	בקשת מידע : 201702173
	תא' מסירת מידע : 11/12/2017

מבקש הבקשה : אורבן מינץ ת"א בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

עורך הבקשה : דוידוביץ שלום  
סנה משה 21, תל אביב - יפו 69350

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 1570.92,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חדר משחקים נלווה לדירה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : חדר אופניים/עגלות, מגורים,  
בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 42,  
על הגג : חדרי יציאה,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקה משפטית ומקצועית האם ניתן לשמר חלק מהעצים במסגרת המגרש, תוך התייחסות לנושא החניות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 66

גוש : 7111 חלקה : 26	בקשה מספר : 19-1382
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 28/11/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0406-066
שטח : 602 מ"ר	בקשת מידע : 201701910
	תא' מסירת מידע : 20/11/2017

מבקש הבקשה : בר-יעקב-נכסים והשקעות בע"מ  
דיזנגוף 50, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : שהין אבנר  
נמל תל אביב 36א, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, כמות יח"ד לתוספת : 7, אחר : ק.גג בשטח 65% מקומה טיפוסית, מבוקשים שינויים פנימיים : חיזוק חדר המדרגות ותוספת מעלית פנימית, תוספת אחרת : מפלס מרתף חלקי המוצמד בחלקו לדירת הקרקע ובחלקו משמש חדרים טכניים לשירות הבניין. אורך גדר קיימת 85 מ"א, אורך הגדר המוצעת הינו 75 מ"א, במסגרת הבקשה יהרסו כ-10 מ"א מהגדר לטובת זיקת הנאה לרחוב קינג ג'ורג', העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

לדון בצוות התנגדויות בראשותו של ראובן לדיאנסקי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רנ"ק 13 יוסט 3

גוש : 6902 חלקה : 185	בקשה מספר : 20-0474
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 31/03/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0287-013
שטח : 367 מ"ר	בקשת מידע : 201800799
	תא' מסירת מידע : 12/06/2018

**מבקש הבקשה :** ליפשיץ יובל  
ניסן כהן 11, תל אביב - יפו \*  
לוביץ' תמר  
בן גוריון 95, תל אביב - יפו \*  
לוביץ' גיא צבי  
בן גוריון 95, תל אביב - יפו \*  
ליפשיץ דן  
רשב"ם 4, רמת השרון \*

**עורך הבקשה :** בר אורין גידי  
בלפור 44, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 3,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניה וחדרים טכניים,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה,  
בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 10,  
על הגג : חדר מכוונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : גג פרטי,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

תתקיים בדיקה משפטית ע"י היועמ"ש לגבי הצורך באישור ההנמכה לא כהקלה. ואם אכן כך, אנחנו מאשרים את הבקשה ללא הקלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה כ"ג יורדי הסירה 32

בקשה מספר:	20-0555	גוש:	6962 חלקה: 41
תאריך בקשה:	26/04/2020	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0205-032	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים
בקשת מידע:	201802650	שטח:	281 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/02/2019		

מבקש הבקשה: בן נוב יצחק  
כ"ג יורדי הסירה 32, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: שינוי שימוש שטח עיקרי בהיתר לאולם /מחסן ( שטח עיקרי עפ"י היתר)בהתאם להיתר לשטח למגורים תואם גדס/58, תקופת שימוש חורג: 100 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 67, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן בקומת המרתף למגורים בבניין מגורים ומסחר בן 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים וקומה תחתונה מרתף שכן:  
- היתר בנייה 865 משנת 1963 מכוחו נבנתה הקומה המדוברת הגדיר אותה כקומת מרתף.  
- תכנית על 1 התקפה אינה מתירה מגורים בקומת המרתף.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יונה הנביא 38

גוש : 6915 חלקה : 22	בקשה מספר : 20-0069
שכונה : כרם התימנים	תאריך בקשה : 12/01/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0111-038
שטח : 449 מ"ר	בקשת מידע : 201801169
	תא' מסירת מידע : 23/07/2018

**מבקש הבקשה :** הבית ביונה הנביא 38 בע"מ  
יונה הנביא 38 , תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** פרדו יניב  
הרצל 117 , תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 341.82,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : מסחר, כמות חנויות : 1, כמות חדרי שירותים : 1,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 10,  
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף חנייה, סה"כ יתקבל בניין המכיל 10 יח"ד.

א. כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

- תוספת קומה וקומה חלקית עד - 65% מתכסית הקומה.
  - הקטנת קווי הבניין הצדדיים מ- 3.00 מ' ועד 2.50 מ'
  - הקטנת קו בניין אחורי מ- 5.00 מ' ועד 4.50 מ'.
  - תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר, סה"כ = 26 מ"ר.
  - תוספת זכויות של עד 1.5 השטח של קומה טיפוסית מורחבת = 309 מ"ר.
  - תוספת 2 יחידות דיור
  - הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות עד 40% מהרווח שכן נותרו שטחים מכח תמ"א.
- ב. כולל ההקלות הבאות:
- פטור ממרפסות שירות
  - הקמת בריכת שחייה על הגג העליון.

ג. לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה המתוכננת תואמת את הוראות תמ"א 38 בתוספת התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78, כמו כן גם לאחר הקטנת קווי הבניין עדיין יישאר מרחק סביר בבנייה עירונית.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת זיקת ההנאה על גבי הבקשה.
4. הצגת פיר אוורור לפי הנחיות מרחביות לנושא חזיתות מסחריות.

**תנאים בהיתר**

20-0069 עמ' 9

1. הצגת אישור מכון מורשה כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות מרחביות לנושא זה, כתנאי לתעודת גמר.
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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 52

גוש : 6111 חלקה: 221	בקשה מספר: 20-0436
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו	תאריך בקשה: 25/03/2020
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0496-052
שטח: 745 מ"ר	בקשת מידע: 201900682
	תא' מסירת מידע: 20/05/2019

מבקש הבקשה: שמיע אבלין  
אבן גבירול 15, ירושלים \*  
רוזנצווייג חנוך  
אבן גבירול 15, ירושלים \*  
זהרי שלמה  
אבן גבירול 15, ירושלים \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
אחר: שימוש חורג לצמיתות - שינוי ייעוד המרתף למשרדים לצמיתות,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): השימוש הנוכחי הינו כמחסן, שימוש מבוקש: השימוש המבוקש הוא שינוי לשימוש חורג כמשרדים לצמיתות, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 116.83, 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 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר שינוי ייעוד המרתף ממחסן הנמצא בעורף למשרדים לצמיתות.
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן מכוח תקנות התכנון והבניה.

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

#### תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### הערות

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

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלום עליכם 18

גוש : 6907 חלקה : 79	בקשה מספר : 20-0630
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 11/05/2020
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0093-018
שטח : 620 מ"ר	בקשת מידע : 201802598
	תא' מסירת מידע : 28/01/2019

מבקש הבקשה : שטרן יחיאל  
אח"י דקר 9 , רעננה \*  
שטרן גיתית גיטה  
אח"י דקר 9 , רעננה \*

עורך הבקשה : זיק יאיר  
רוטשילד 31 , תל אביב - יפו 66882

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות יח"ד לתוספת : 1, מבוקשים שינויים פנימיים : פיצול דירת טריפלֶקס לשתי יחידות נפרדות. מספר יחידות קיימות 13, מספר יחידות מוצעות-14. הבקשה הינה ללא תוספת שטחים, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

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

**ההחלטה : החלטה מספר 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020**

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת של צוות הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 163

גוש: 6901 חלקה: 54	בקשה מספר: 19-1356	תאריך בקשה: 21/11/2019
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0025-163
שטח: 531 מ"ר		בקשת מידע: 201800631
		תא' מסירת מידע: 23/05/2018

מבקש הבקשה: שותפות בן יהודה 163  
סנה משה 21, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: בר אורין גידי  
בלפור 44, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 884.22,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר שנאים,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 34,  
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מעבים, גנרטור,  
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 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. בנייה בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת בן יהודה 165, אשר לא היה בנוי בקיר משותף במקור, לא הומלצה לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר – אזור מרכז אשר בדק את הבנייה המבוקשת ביחס למרקם הקיים ומצא כי הנ"ל אינו עומד בקריטריונים שגובשו ע"י מהנדס העיר לבניה בקיר משותף ולפיכך, פעולה של בנייה בקיר משותף תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור וביחס שבין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.
  2. קווי בניין:
    - מוצעת בנייה מעבר לקו הבניין הצפוני המותר וכתוצאה מכך, הגדלת נפח הבנייה המותר בכל הקומות הטיפוסיות בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
    - הבקשה כוללת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי המותרים בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
  3. כתוצאה מחריגה מקו הבניין הצדדי צפוני המותר, הוספו דירות מעבר לצפיפות המותרת בהוראות תכנית 3616 א'.
  4. בנייה על הגג:
    - כתוצאה מבנייה בחריגה מקו הבניין הצפוני המותר, תכסית הבנייה על הגג הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
    - גובה הבנייה על הגג הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
  5. מצללות על הגג:
    - נסיגת מצללה בחזית עורפית הינה קטנה מהמותר בהוראות תכנית 3616 א'.
    - גובה מצללות המוצעות בחזית קדמית ועורפית הינו על המותר בהוראות תכנית 3616 א'.
  6. מוצע פתרון למסתורי כביסה עבור חלק מהדירות המתוכננות הנוגד את הוראות תכנית 3616 א'.
  7. גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הדרומי המותר הינו עולה 1.50 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה.

8. מוצעות חצרות אנגליות במרווח אחורי, בשטח העולה על 10 מ"ר לחזית, בניגוד למותר לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
9. חומרי גמר המוצעים במישור הבנוי של חזיתות הבניין כגון: חיפוי פח וזכוכית אינם תואמים את המותר בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
10. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
  - בקומת המרתף, לא הוצג שימוש שטח נלווה למסחר ומגורים לצורך בדיקה והתאמה למותר לפי הוראות תכנית ע'1 התקפה.
  - לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
11. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616 א', תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
12. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 165

<p>גוש : 6901 חלקה : 55 שכונה : הצפון הישן - החלק הצ סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') שטח : 577 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 19-1357 תאריך בקשה : 21/11/2019 תיק בניין : 0025-165 בקשת מידע : 201702403 תא' מסירת מידע : 09/01/2018</p>
--	---

**מבקש הבקשה :** עדן נמרוד  
בן יהודה 165 , תל אביב - יפו \*  
בן יהודה 165 בע"מ  
סנה משה 21 , תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** בר אורין גידי  
בלפור 44 , תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 3, שטח הריסה (מ"ר) : 888.78,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חדר שנאים,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות : 4,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 31,  
על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר : מעבים, גנרטור,  
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 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. בנייה בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע בכתובת בן יהודה 163, אשר לא היה בנוי בקיר משותף במקור, לא הומלצה לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר – אזור מרכז אשר בדק את הבנייה המבוקשת ביחס למרקם הקיים ומצא כי הני"ל אינו עומד בקריטריונים שגובשו ע"י מהנדס העיר לבניה בקיר משותף ולפיכך, פעולה של בנייה בקיר משותף תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור וביחס שבין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים.
  2. קווי בניין:
    - מוצעת בנייה מעבר לקו הבניין הדרומי המותר וכתוצאה מכך, הגדלת נפח הבנייה המותר בכל הקומות הטיפוסיות בניגוד למותר בהוראות תכנית א'3616.
    - הבקשה כוללת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי המותרים בניגוד למותר בהוראות תכנית א'3616.
  3. בנייה על הגג:
    - כתוצאה מבנייה בחריגה מקו הבניין הצפוני המותר, תכסית הבנייה על הגג הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תכנית א'3616.
    - גובה הבנייה על הגג הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית א'3616.
  4. מצללות על הגג:
    - נסיגת מצללה בחזית עורפית הינה קטנה מהמותר בהוראות תכנית א'3616.
    - גובה מצללות המוצעות בחזית קדמית ועורפית הינו על המותר בהוראות תכנית א'3616.
  5. מוצע פתרון למסתורי כביסה עבור חלק מהדירות המתוכננות הנוגד את הוראות תכנית א'3616.
  6. גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הצפוני המותר הינו עולה 1.50 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה.

7. מוצעות חצרות אנגליות במרווח אחורי, בשטח העולה על 10 מ"ר לחזית, בניגוד למותר לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

8. חומרי גמר המוצעים במישור הבנוי של חזיתות הבניין כגון: חיפוי פח וזכוכית אינם תואמים את המותר בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

9. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
- בקומת המרתף, לא הוצג שימוש שטח נלווה למסחר ומגורים לצורך בדיקה והתאמה למותר לפי הוראות תכנית ע'1 התקפה.
  - לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
  - הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון לחלחול מי נגר עילי (לפחות 15% משטח המגרש) כנדרש בהוראות תכנית 3616 א' ובהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.

10. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616 א', תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

11. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלמון 20

גוש: 6135 חלקה: 90	בקשה מספר: 18-1870
שכונה: התקוה	תאריך בקשה: 23/12/2018
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין: 4054-020
שטח: 6892.6 מ"ר	בקשת מידע: 201700611
	תא' מסירת מידע: 05/06/2017

**מבקש הבקשה:** כהן מרים  
בוסתנאי 13, תל אביב - יפו \*  
הסינג יעקב  
דנין יחזקאל 5, בת ים \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע: אחר: נישות לשעוני מים, גז ואשפה,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 4,  
על הגג: קולטי שמש,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 4 יחידות דיור עם חדר יציאה לגג מהדירה העליונה מעל קומת מרתף שבחלקו הדרומי משותף עם כניסה מחדר המדרגות הכלליות ובחלקו הצפוני מוצמד לדירה, לפי הוראות התכניות 2215 ו-1א2215.
2. לאשר חישוב אחוזי הבניה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 11 המגרשים הראשונים המהווים 25% מתוך 46 המגרשים המשניים במגרש הראשי.
3. לאשר תוספת 7.5% תמורת הריסת הבניין הקיים וקו בניין אחורי של עד 3.0 מ' לפי הוראות התכנית.
4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 4.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי זרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.  
לאשר פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.

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

5. לא לאשר הקלות לתוספת 6% משטח המגרש והקלה להגבהת הבניין ב-50 ס"מ לאור תנאים מגבילים מכח סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה שפורסמו בגין הפקדת התכנית 4581, ולפי אחד התנאים לא יותרו הקלות בתחום התכנית.

6. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבנייה מתוכננת בתחום המותר לבנייה כפי שמסומן בתשריט התוכנית 2215, כולל קו בניין 0 בחזית לרחוב, ולא תהווה פגיעה במתנגדים.

### תנאים להיתר

1. ביטול הגבהת הבניין מעבר ל-9 מ' המותרים ממפלס הרחוב ותיקון המפרט בהתאם.
2. הנמכת גובה הגדרות, כולל גדר הפרדה, עד לגובה המותר לפי תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.
3. הצגת פתרון לאורור לכל החדרים וחדר שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

4. הצגת חישוב שטח לחלחול במרווח הקדמי ו/או אחורי לפי תכנית ע1 והנחיות מרחביות.
5. אישור סופי של מכון הרישוי.

#### **תנאים בהיתר**

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
3. רישום המרתף, חדר מדרגות, הגג העליון לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשם כרכוש משותף בעתיד בעת רישום הבית המשותף.
4. לפני תחילת עבודות הבניה בעל היתר הבניה יפקיד בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברוריה 21 בנימיני אהרון 16

גוש : 7110 חלקה : 345	בקשה מספר : 19-1461
שכונה : נחלת יצחק	תאריך בקשה : 15/12/2019
סיווג : מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	תיק בניין : 0703-021
שטח : 453 מ"ר	בקשת מידע : 201802018
	תא' מסירת מידע : 25/11/2018

מבקש הבקשה : חגיג' ראובן  
ברוריה 21, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מידד אמנון  
צה"ל 78, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 17, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1998, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 0,

### ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

- לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג הקיים בנסיגה של 1.20 מ' מקו החזית הצפונית ו-2 מ' מקווי החזיתות הקדמיות לפי הוראות תכנית ג1, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- לקבל טענות המתנגדים ולרשום תנאי בהיתר לאי-פגיעה ברכוש המשותף ובתשתיות הקיימות על הגג והחזרת המצב לקדמותו במידה ויגרם נזק כנ"ל.

### תנאים להיתר

- הכללת היטל המדרגות המובילות לחדר היציאה לגג בחישוב שטח חדר היציאה לגג כפי שנדרש לפי הוראות תכנית ג1.
- הצגת השטחים המשותפים הקיימים במרפסת הגג, כולל צינורות בצמוד לקיר הצפוני של החדר הקיים, וגישה משותפת למערכת סולרית על הגג העליון.
- השלמת טבלת חישוב השטחים ע"י שטח קיים של דירת המבקש בקומה העליונה.
- ביטול הבלטת הגג העליון מעבר למותר לפי תכנית ג1.

### הערה:

ההיתר מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שמחה 13

גוש : 6135 חלקה : 45	בקשה מספר : 19-1352
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 19/11/2019
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 4045-013
שטח : 3280.5 מ"ר	בקשת מידע : 201701946
	תא' מסירת מידע : 28/11/2017

מבקש הבקשה : אגוד שמואל סמי  
לנדאו רמת פנקס 50 , אור יהודה \*

עורך הבקשה : אליאס הרצל  
יורה 9 , תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 2, מספר תכנית הרחבה : 2215, קומה בה מתבצעת התוספת : א+ב, שטח התוספת (מ"ר) : 77.28, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 80, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : הזזת מחיצות, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, שטח התוספת (מ"ר) : 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 40, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1948, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 3, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה לבניין מגורים בן קומה אחת ויח"ד 1 ע"י הוספת ממ"ד בדירה הקיימת והוספת 2 קומות חדשות עבור 2 יח"ד נוספות וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה, כהקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל 140% המותרים לצורך שיפור תכנון.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית - ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון דופן שכונת התקווה - מתחם תדהר) בכפוף לכל דין, תאום תכנון ובתנאים המפורטים בהמשך.
3. לא לאשר הקלה מקו בניין קדמי ובניה במרחק של 2.8 מ' מגבול המגרש, שכן לא הוצגה הוכחות שרוב הבניינים באותו רחוב בנויים באותו קו הבניין המוקטן.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים.
2. החדר על הגג מהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדירור העליונה

### ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20 עמ' 19-1352

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עין גב 10 מצודת בית"ר 9

בקשה מספר:	20-0034	גוש:	6133 חלקה: 368
תאריך בקשה:	06/01/2020	שכונה:	יד אליהו
תיק בניין:	1008-010	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201800868	שטח:	869 מ"ר
תא' מסירת מידע:	20/06/2018		

מבקש הבקשה: ריף אלכסנדרה  
מרגולין 15, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אריש דניאל  
הדגל העברי 11, ראשון לציון 75225

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2324, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קירות פנימיים כולל חדרים רטובים ובנייתם עפ"י תכנון חדש. בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

- לאשר את הבקשה להרחבת דירה לשני הכיוונים בקומת הקרקע באגף הקיצוני-צפוני בבניין בן 3 קומות, כולל יציאה בלבד מהדירה לחצר המשותפת הצפונית.
- לאשר הקלה להקמת ממ"ד מעבר לקו ההרחבה המקסימלי.
- לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת.

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

#### תנאים להיתר

- התאמת החזיתות לחזיתות העתידיות המאושרות משנת 2010.
- סימון תשתיות ביוב ומים בתחום ההרחבה ומתן פתרון להעתקתם.

#### התחייבויות להוצאת היתר

ביצוע שיפוץ החלק היחסי של האגף לפי הנחיות לשיפוץ של מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

#### הערה

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין ובמגרש הנ"ל ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קרייתי 26

	בקשה מספר: 20-0480	גוש: 6135 חלקה: 139
	תאריך בקשה: 01/04/2020	שכונה: התקוה
	תיק בניין: 1033-026	סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
	בקשת מידע: 201802326	שטח: 502 מ"ר
	תא' מסירת מידע: 18/12/2018	

**מבקש הבקשה:** צאלים ליאור  
זריצקי 7, תל אביב - יפו \*  
רימון יוחאי  
דיין משה 24, גבעת שמואל \*  
פרנקל ברית  
המיסד 16, הוד השרון \*  
גול שי יעקב שבתאי  
דרך המלך 113, גבעת שמואל \*

**עורך הבקשה:** דויד נטע  
בית עובד 9, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, אחר: קומה מלאה+ קומה חלקית (חדרים על הגג לפי ג3), מספר יח"ד מורחבות: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-4, שטח התוספת (מ"ר): 19.3, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 90, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: בדירות קיימת מבקשים שינויים פנימיים וגם תוספת מרפסות.

חלוקת השטח לדירות משתנה בעיקרב בקומת קרקע ובקומה א'. בקומה ב' שינויים קלים.

מתווספת מעלית על חשבון דירות דרומיות, תוספת אחרת: בקומה א' במקום דירה אחת תהיינה 2 דירות ומתווספים

### ההחלטה: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים, מהסיבות הבאות:
  - פתרון חניה ע"י 3 מתקני דו חניון וביטול מקומות חניה בהיתר, נוגד הוראות התכניות התקפות ותקנות התכנון והבניה בעניין בנייה במרווחים
  - קיימת חריגה של כ-7.52 מ"ר, בקומת חדרי היציאה לגג (מבוקשים גגונים מעל מרפסות הגג שאינם עונים על הגדרת מצללה ולכן נדרש לחשבם בשטחים העיקריים).
  - מבוקש ביטול חניות שקיימות בהיתר מס' 6-950732 ומיקומם במכפילי חניה מחוץ לקווי הבניין הצידי והאחורי וכן הזזת חניה לחזית הקדמית, הדבר הינו בסטייה ניכרת מתוכנית שכן מדובר בבנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים. נוסף על כך לא הוצג כלל נספח תנועה למבוקש בהתאם לנדרש לפי תיק המידע שהתקבל.
  - הדירה שבקומת הקרקע מוצגת כדירה קיימת. בהיתר אחרון מדובר בדירה שבחלקה הקדמי יש חנייה בגובה של כ-2.00 מ' ולא הוצגו שינויים כלפי היתר.
  - במפלס חדרי היציאה לגג מתוכננת גישה נוספת לחדרי יציאה בניגוד לתכניות.
  - פיתוח השטח מתוכנן בניגוד להנחיות המרחביות.
2. הערות:
  - תיקון הבקשה והתאמתה לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות עיצוביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.
  - נימוקים לשלילה נשלחו לעורך הבקשה והמבקשים.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0480 עמ' 23

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צונזר 9

גוש : 6986 חלקה : 118	בקשה מספר : 20-0065	תאריך בקשה : 09/01/2020
שכונה : קרית שלום	סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3651-009
שטח : 500 מ"ר		בקשת מידע : 201801634
		תא' מסירת מידע : 17/10/2018

מבקש הבקשה : קפח אלדד  
צונזר 9, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : רדשקובסקי ארקדי  
לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2691, קומה בה מתבצעת התוספת : קומה א', שטח התוספת (מ"ר) : 16.22, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 106.34, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, תוספת אחרת : תוספת ממ"ד בקומת א' (11.94 מ"ר - שטח שירות) בניית חדר יציאה לגג, בקומת הגג : שטח התוספת (מ"ר) : 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 66.6, שטח פרגולה (מ"ר) : 13.1, חומר הפרגולה : עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1991, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 7.5.

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרומית (המזרחית) בקומה השנייה ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, שכן :
  - כוללת הקלה לבניית ממ"ד עם המשך קירותיו בצמוד לדירת השכן בחריגה של כ- 1.4 מ' מקו הבניין האחורי המותר של 4.55 מ' והוגשה התנגדות לכך, כאשר שאר הדירות בבניין הורחבו אך לא בחריגה מקווי הבניין המותרים והבקשה הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין בניגוד לנקבע בתקנות התב"ע התקפה ותכנית ג1.
  - נוגדת עקרונות התכנית לעניין סידור בנייה רציפה ואחידה לאורך חזית לרחוב. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  - הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין חישוב החלק היחסי בחדר המדרגות .
  - הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח עם סימון שבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד להוראות התכנית.
  - הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין סימון הרחבה העתידית עבור שאר הדירות בבניין בהתאם למבוקש.
2. לקבל את טענת המתנגדים באופן חלקי לעניין בניית ממ"ד בחריגה מחוץ לקו הבניין האחורי המותר מאחר והתכנון מחייב שאר בעלי הדירות להרחיב בצורה ובחריגה דומה והבקשה הוגשה ללא הסכמת על בעלי העניין לכך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הקשת 23 המבצעים 2

גוש : 7065 חלקה : 224	בקשה מספר : 20-0188
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 05/02/2020
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 3595-023
שטח : 1061 מ"ר	בקשת מידע : 201900199
	תא' מסירת מידע : 10/03/2019

מבקש הבקשה : צ.א. אוצר השקעות בע"מ  
שפירא משה חיים 22, אשדוד \*

עורך הבקשה : רבס דניאל  
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מרתף משחקים ומועדון כושר, שימוש מבוקש : משרדים, שימוש חורג בקומה מספר : 1-1, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 472.22, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

1. לא לאשר את הבקשה לשינוי יעוד בחלקו המרכזי של המרתף העליון מחדר משחקים וחדר כושר משותף לכל דיירי הבניין בהיתר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים, שכן :

- מהווה הפיכת השטח המשותף במרתף העליון למשרד לבעלי מקצוע חופשי ללא הצמדתו לדירות בקומת הקרקע בשטח גדול משמעותית משטח הדירות וללא כניסה מתוך הדירות, אלא משטחים המשותפים בניגוד להוראות תכנית ע1.
- הוגשה על בסיס תיק המידע שאינו תואם מהות הבקשה בניגוד לנקבע בתקנות לנוגע להגשת בקשות.

2. לקבל את ההתנגדויות בעניין שימוש פרטי בשטח המרתף המשותף עם כניסות מתוך חדרי המדרגות המשותפים שגורם מטרד לבעלי הדירות בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הקשת 37

	גוש : 6984 חלקה : 132	בקשה מספר : 20-0189
	שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 05/02/2020
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים		תיק בניין : 3595-037
שטח : 1062 מ"ר		בקשת מידע : 201802642
		תא' מסירת מידע : 04/02/2019

מבקש הבקשה : צ.א. אוצר השקעות בע"מ  
שפירא משה חיים 22, אשדוד \*

עורך הבקשה : רבס דניאל  
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מרתף משחקים ומועדון כושר, שימוש מבוקש : משרדים, שימוש חורג בקומה מספר : 1-1, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 475.5, 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

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

1. לא לאשר את הבקשה לשינוי יעוד בחלק המרכזי של המרתף העליון מחדר המשחקים וחדר הכושר המשותף לכל דיירי הבניין בהיתר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים, שכן :

-מהווה הפיכת השטח המשותף במרתף העליון למשרד לבעלי מקצוע חופשי ללא הצמדתו לדירות בקומת הקרקע בשטח גדול משמעותית משטח הדירות וללא כניסה מתוך הדירות, אלא משטחים משותפים בניגוד להוראות תכנית ע1  
-הוגשה על בסיס תיק מידע שאינו תואם מהות הבקשה בניגוד לנקבע בתקנות בעניין הגשת בקשות -אושרה ע"י המכון, השתתפות בקרן חניה.

2. ניתן לקבל את ההתנגדות בעניין שימוש פרטי בשטח המרתף המשותף עם כניסות מתוך חדרי המדרגות המשותפים שגורם מטרד לבעלי הדירות בבניין

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 51

<p>גוש : 6944 חלקה : 22 שכונה : נוה שאנן סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למגורים שטח : 237.4 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 20-0483 תאריך בקשה : 01/04/2020 תיק בניין : 0038-051 בקשת מידע : 201800266 תא' מסירת מידע : 18/04/2018</p>
--	---

מבקש הבקשה : דוראל שרל  
ויתקין 24 , תל אביב - יפו 63474

עורך הבקשה : דוראל שרל  
ויתקין 24 , תל אביב - יפו 63474

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : שימוש חורג ממשד למגורים כלפי היתר במחצית העורפית של קומת הקרקע.

דירת מגורים עם כניסה מהחצר, ללא כניסה מתוך חדר המדרגות המשותף

, שימוש מבוקש : שימוש חורג ממשד למגורים. הנכס נמצא בקומת קרקע בעורף הבניין, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 55.7, 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 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

- לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר ממשד בעורף קומת הקרקע לדירת מגורים, שכן :
1. מהווה אישור הבניה שנבנתה ללא היתר בחריגה מעל 10% מקו הבניין האחורי המותר עם פתחים בניגוד לנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה.
  2. מהווה הגדלת הזכויות מעבר למאוסר בהיתר ומותר לפי התב"ע כתוצאה מתוספת בניה שנבנתה בפועל ללא היתר עבור השטח נושא הבקשה, אך הוגשה ללא התייחסות לכך.
  3. התכנון נוגד הוראות התכנית לפיה השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט תוך הפרשת חלק מהשטח לטובת המסחר וטיפול בחריגות הבניה כאמור לעיל יגרום להקטנת שטח הדירה ביחס לשטח המינימלי של 50 מ"ר לפי מדיניות הועדה באזור.
  4. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה הנדונה וכוללת שינויים בחדר המדרגות המשותף אך הוגשה ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 27

גוש : 7018 חלקה : 29	בקשה מספר : 20-0266
שכונה : צפון יפו	תאריך בקשה : 17/02/2020
סיווג : תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	תיק בניין : 3004-025
שטח : 3756 מ"ר	בקשת מידע : 201900976
	תא' מסירת מידע : 25/06/2019

מבקש הבקשה : רייקליף גיפה אל אל סי  
אוסישקין 21, נתניה \*

עורך הבקשה : גיל רמי  
מיצבקיץ אדם 2, תל אביב - יפו \*

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

### ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0013-2 מתאריך 17/06/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים בחצר דרומית, במפלס המרתף במבנה לשימור בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש לפונקציות תומכות מלון למלון סמוך (מלון JAFFA יפת 36) כהקלה להקמת בריכת שחייה בחצר לטובת שימוש אורחי המלון
- לדחות את התנגדות השכנים שכן, הקמת הבריכה מתוכננת במרחק רב מהמתנגדים, מיועדת לאורחי המלון, מהווה שימוש מלונאי סביר והקמתה מותנת בהגשת דו"ח אקוסטי ועמידה בדרישותיו.

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

#### תנאים למתן היתר

- מילוי דרישות מכון הרישוי
- תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
- עמידה בכל דרישות מחלקת שימור.

#### תנאים להתחלת עבודות

- ביצוע עבודות בהתאם לדרישות רשות העתיקות מפורטים במכתבם מ-19.11.19.

#### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- מבקש ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכת השחייה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת קבלת ההיתר.
- עמידה בדרישות משרד הבריאות מפורטים באישורם מ-07.11.19.

#### תנאים לתעודת גמר

- הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.

#### הערות

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0266 עמ' 29

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

2. מתן ההיתר כפוף לחוות דעת יועץ נגישות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.