

ט"ו תמוז תש"פ  
07 יולי 2020

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה : ישיבה : 09:00 : 01/07/2020 : תאריך : 20-0014-2 : באלום ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	20-0634	2051-051	רוקח ישראל 51	חגיגי יצחק	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי
2	20-0635	2051-049	אשכול לוי 4	חגיגי יצחק	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי
3	20-0695	0810-013	מיזאן 13	טונקלרוט צבי	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
4	20-0561	2072-033	אדירים 33	הראל יובל	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
5	20-0168	2291-010	שאגאל מארק 10	דימנט נטלי	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
6	20-0546	2053-005	ברגסון 5	יהבים ברגסון 5 בעמ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
7	20-0428	0820-050	קהילת לודג' 50	אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
8	20-0429	0820-058	קהילת לודג' 58	אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
9	20-0430	0820-054	קהילת לודג' 54	אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
10	20-0658	0313-032	פרוג 32	אטיה איפרגן דליה	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
11	20-0700	0369-003	רבינוביץ שפ"ר 3	גן קרן עברון בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
12	18-0721	0212-012	אלכסנדר ינאי 12	רשף דודו	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
13	18-0722	0212-012	אלכסנדר ינאי 14	רשף דודו	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
14	20-0508	0099-068	גורדון יהודה ליב 68	שי ודן דרין בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
15	19-1445	0557-008	בני משה 8	תדהר ייזום בני משה בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
16	20-0122	0016-029	בלפור 29	באוהאוס בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
17	20-0630	0093-018	שלום עליכם 18	שטרן יחיאל	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
18	20-0345	0494-030	שטריקר 30	שפירא בן	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
19	19-1440	0644-120	תוצרת הארץ 3	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות
20	19-1452	4031-086	נתן 86	כהן נועם יואל	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
21	20-0308	0627-009	בית ירח 9	כוכבי תומר	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
22	20-0588	1082-010	רשפים 10	מרמלשטיין חיים ישראל	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
23	20-0262	3037-015	הדולפין 15	כידר דור יזמות ובנייה בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
24	20-0565	3504-088	מסילת ישרים 88	כהן רונית	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
25	18-0855	3177-017	קורצ'אק יאנוש 17	מינאוי מוחמד	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
26	19-1434	3557-006	אבולעפיה 6	ורדי אביב	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
45	X בניה חדשה/בניין מגורים מעל קומות מסחריות	מאיר עזרא ובנו בע"מ	לוינסקי 78	0035-078	19-0649	27
46	X בניה חדשה/בניין מגורים מעל קומות מסחריות	מאיר עזרא ובנו בע"מ	מטלון 71	0034-071	19-0650	28
47	X בניה חדשה/בניין מגורים מעל קומות מסחריות	מאיר עזרא ובנו בע"מ	מטלון 71	0034-071	20-0250	29
48	X בניה חדשה/בניין מגורים מעל קומות מסחריות	צ.מ.ח המרמן בע"מ	יהודה מרגוזה 50	3022-050	20-0512	30
49	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	10 454	0454-010	20-0607	31

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 20-0014-2 תאריך : 01/07/2020 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	דורון ספיר, עו"ד
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	ליאור שפירא
מ"מ וסגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק
חבר מועצה	אסף הראל
חברת מועצה	מיטל להבי
סגן ראש העיר	ראובן לדיאנסקי
חבר מועצה	רועי אלקבץ

החל מהבקשה בפרוג 32

נעדרו הי"ה :  
חברי הועדה :

חברת מועצה	מאיה נורי
חברת מועצה	ציפי ברנד פרנק
חבר מועצה	נפתלי לוברט
סגנית ראש העירייה	חן אריאלי
חבר מועצה	אלחנן זבולון
מ"מ נציגת שר הפנים	אדר' חגית אלדר
מ"מ נציגת שר הפנים	אדר' טלי דותן
מ"מ נציג שר הפנים	אדר' עמית גולדשטיין
נציגת השר לאיכות הסביבה	נילי יוגב
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	טל בן דוד כהן
נציג שר הבינוי והשיכון	אינג' לזר פלדמן
נציגת שר הבריאות	אינג' ולרי פוהורילס
נציג שר המשטרה	רפ"ק מוטי מאירי
נציגת מינהל מקרקעי ישראל	גילי טסלר-אשכנזי
נציגת כיבוי אש	משה רענן
נציגת מינהל התכנון	אדר' בתיה מלול
נציג רשות העתיקות	דייגו ברקן
נציגה בעלת דעה	מלי פולישוק

נציגים בעלי דעה מייעצת :

נכחו הי"ה :  
אדר' אודי כרמלי  
עו"ד אילן רוזנבלום

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  
רוקח ישראל 51 2385 4**

בקשה מספר:	20-0634	גוש:	6648 חלקה: 261
תאריך בקשה:	12/05/2020	שכונה:	כוכב הצפון
תיק בניין:	2051-051	סיווג:	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי
בקשת מידע:	0	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: חגי'אג' יצחק  
האשל 114, הרצליה \*

עורך הבקשה: רוטמן גיורא  
הירקון 109, תל אביב - יפו 63571

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
אחר: ביטול התניית הקמת 2 הגשרים למתן תעודת איכלוס,

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

בהסתמך על תא/מק/4729 שאושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 19/06/2019, לבטל בהיתר מס' 18-0133 מיום 28/06/2018 תנאי לאכלוס מס' 1: מילוי סע' 13.1 בהוראות תכנית 2693 להקמת שני גשרים להולכי רגל כמסומן בתשריט התוכנית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
כפוף לכל תנאי היתר מס' 18-0133 מיום 28/06/2018, פרט לתנאי מס' 1 לאכלוס "לבניית 2 גשרים להולכי רגל" המבוטל ע"י היתר זה.

**הערות**  
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 4 2385 2

גוש : 6648 חלקה : 261	בקשה מספר : 20-0635
שכונה : כוכב הצפון	תאריך בקשה : 12/05/2020
סיווג : שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	תיק בניין : 2051-049
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : חגי'אג' יצחק  
האשל 114 , הרצליה \*

עורך הבקשה : רוטמן גיורא  
הירקון 109 , תל אביב - יפו 63571

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
אחר : ביטול התניית הקמת 2 הגשרים למתן תעודת איכלוס,

### ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

בהסתמך על תא/מק/4729 שאושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 19/06/2019, לבטל בהיתר מס' 18-0134 מיום 28/06/2018 תנאי לאכלוס מס' 1 : מילוי סע' 13.1 בהוראות תכנית 2693 להקמת שני גשרים להולכי רגל כמסומן בתשריט התוכנית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
כפוף לכל תנאי היתר מס' 18-0134 מיום 02/07/2018, פרט לתנאי מס' 1 לאכלוס "לבניית 2 גשרים להולכי רגל" המבוטל ע"י היתר זה.

**הערות**  
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מיזאן 13

	גוש : 6792 חלקה : 18	בקשה מספר : 20-0695
	שכונה : תל ברוך	תאריך בקשה : 31/05/2020
	סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0810-013
	שטח : 619 מ"ר	בקשת מידע : 201902263
		תא' מסירת מידע : 26/12/2019

**מבקש הבקשה :** טונקלרוט צבי  
רומנו מרדכי 36, תל אביב - יפו \*

**טונקלרוט אסתר**  
רומנו מרדכי 36, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** אבן-חיים אורי  
יקותיאל 50, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 1,

קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, תוספת אחרת : למעשה ישנה הריסה של כל הבית (80.46 מ"ר) על התת חלקה המבוקשת . ובנייה חדשה למגורים בשטח של 116.01 מ"ר, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת כולל מחסן בחצר במחצית המערבית של החלקה, והקמת בניין חדש למגורים בן קומה עם גג שטוח, כולל הקמת ממ"ד, הסדרת 2 מקומות חניה לא מקורים במרווח הקדמי, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), כולל ההקלות הבאות:  
-העברת 6% מקומה ראשונה לקומת הקרקע מעל 27.5% המותרים (+25% -2.5% המרת מבנה עזר לשטח עיקרי);  
-בניה בחריגה של 10% מעבר לקו הבניין הצדדי המערבי מ- 3.0 מ' המותרים (0.30 מ');;

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

#### תנאים למתן היתר

1. הכללת שטח הגגון בתוך השטחים העיקריים המותרים (27.5%) לפי תב"ע בתוספת הקלה של 6% או לחילופין ביטולו.
2. ביטול כל הרישום על גבי המפרט של מספרי היתרים לפיהם הוקמו הגדרות בגבולות המגרש צדדיים ואחורי, שכן הדבר לא נכון (הגדרות קיימות בפועל, אך לא נמצא עבורם שום היתר).
3. רישום מידות גובה בגדרות הקיימות בגבולות המגרש האחורי וצדדיים.
4. סימון גובה מסתור אשפה עד 1.50 מ'.

#### תנאים בהיתר

1. לא תיבנה גדר חדשה ולא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור, למעט בניית גדר בחזית בלבד.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .

#### תנאים לתעודת גמר

יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 2 עצים חדשים בגודל 10 (4") לפחות.

#### הערות

1. בהיתר זה נוצלו חלק מזכויות הבניה של קומה א' בקומת הקרקע.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

20-0695 עמ' 4

2. ההיתר הינו למפרט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אדירים 33

	גוש : 6335 חלקה : 285	בקשה מספר : 20-0561
	שכונה : צהלה	תאריך בקשה : 26/04/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שטח : 420 מ"ר	תיק בניין : 2072-033
		בקשת מידע : 201900453
		תא' מסירת מידע : 10/04/2019

מבקש הבקשה : הראל יובל  
הרבסט קרול 2א, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : קורנגוט אילן  
הא באייר 42, תל אביב - יפו 62150

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 2.19,

מספר יח"ד מורחבות : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : קומות מרתף, קרקע וא', כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : חפירת מרתף בקונטור קומת קרקע + הוספת ממ"ד, תוספת שטח בקומה א', סגירת חצר משק ושינויי מחיצות פנים + חזית, תוספת אחרת : בריכה בחלק האחורי של המגרש,

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה ושינויים בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') והקמת בריכת שחיה לא מקורה בחצר ומוסך חניה עבור 2 כלי רכב זה אחר זה במרווח צידי צפוני. כולל ההקלות הבאות:
  1. תוספת שטח של 6% משטח מגרש של 420 מ"ר (25.2 מ"ר).
  2. חריגה של 5% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בנייה במרחק של 2.85 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
  3. חריגה של 10% מקו בניין צדדי דרומי עבור הבלטת מרפסת על ידי בנייה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
  4. כניסה נפרדת למרתף שלא לצורכי משרד למטרת חיבור מוסך החנייה וחצר אחורית למרתף.
  5. הקמת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני ברוחב של 2.83 מ' במקום 1.50 מ' המותרים ובשטח של 15.14 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים.

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

2. לקבל את ההתנגדויות בנושא הקמת הגדר בגבול מגרש דרומי. בתוכנית המתקנת הנדונה הוסרה הגדר ובנוסף נרשם שיש לבצע את גמר הגדר משני צידי הגדר ע"ח מבקש ההיתר. ככל שתידרש עבודה בשטח המתנגד ידאג המבקש להחזיר את המצב לקדמותו על חשבונו. כמו כן בוטלה הגישה לגג מוסך החניה והגדר מעליו.

### תנאים למתן היתר

1. סימון בצבע של גדר חדשה מבוקשת בגבול מגרש צידי צפוני בתוכנית
2. רישום על גדר דרומית לכיוון השכן גמר ולרשום יבוצע ע"י המבקש.
3. הגשת תקנה 27 לאי פיצול המרתף ואי גישה לגג מוסך החניה.
4. הקטנת שטח קומת הקרקע ב 0.48 מ' ל 108.68 המותרים (כולל 6% הקלה)

### תנאים לתעודת גמר

רישום תקנה 27 לאי פיצול המרתף ואי גישה לגג מוסך החנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0561 עמ' 6

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שאגאל מארק 10

גוש : 6883 חלקה : 15	בקשה מספר : 20-0168
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 02/02/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 2291-010
שטח : 5263 מ"ר	בקשת מידע : 201800016
	תא' מסירת מידע : 14/03/2018

מבקש הבקשה : דימנט נטלי  
שאגאל מארק 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : ראביד דגן  
שניאור זלמן 3, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : סגירת פטיו בשני מפלסים, מבוקשים שינויים פנימיים : סגירת פטיו להרחבת סלון והוספת חדר הורים מעל. ניווד 30 מ"ר (שלא נוצלו בהיתר 14-0231) מבניינים 125-126 לבניינים 127-128 (באותו מגרש), עבור השטח המבוקש, השטחים בבעלות בעל הנכס - צורפו מסמכים המעידים על כך, תוספת אחרת : הוספת גשר לחדר הנוסף,

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

- לאשר את הבקשה לתוספת שטחים בשיעור של 30 מ"ר ע"י סגירת שטח בתחום חצר חיצונית (פטיו), בקומת הקרקע ויציקת רצפה בקומה א' בדירה מס' 2 בבניין קיים, בהתאם להסכם שקיבל תוקף בבית משפט השלום, ת.א. 12255/03.
- לדחות את ההתנגדות מאחר והבניה המבוקשת הסתיימה וכן הבקשה תואמת את התכניות החלות והדין הקובע. בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### תנאים למתן היתר

- הריסת שטח של כ-8 מ"ר בתחום חצר חיצונית (פטיו) בקומת הקרקע ובקומה א' והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
- הצגת מפה טופוגרפית מעודכנת המציגה את כל המגרש על 4 בנייניו.
- הצגת נספח יציבות עבור תוספת הבניה המבוקשת.
- הצגת נספח סניטרי עבור תוספת הבניה המבוקשת
- הצגת חתך העובר דרך סגירת חצר חיצונית (פטיו)

### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברגסון 5

בקשה מספר:	20-0546	גוש:	6649 חלקה: 305
תאריך בקשה:	23/04/2020	שכונה:	נוה אביבים וסביבתה
תיק בניין:	2053-005	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201900650	שטח:	2527 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/05/2019		

מבקש הבקשה: יהבים ברגסון 5 בעמ  
קרית יערים 0, קרית יערים 0

עורך הבקשה: כץ עמירם  
אחד העם 126, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות יח"ד לתוספת: 1, אחר: שינוי תמהיל דירות עי הפיכת 4 דופלקסים בקומות 6/7 ל 3 יחד דיור בקומה 6 ו 2 יחד בק,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

- 1.לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מספר 1086-14 מתאריך 03/06/2015, (בתוקף עד 03/06/2021), שהוצא מכוח תמ"א 38 לחיזוק ותוספות בנייה בבניין קיים בן 4 קומות מעל עמודים;
- 2.לאשר פתרון חנייה עבור 2 מ"ח החסרים ע"י השתתפות בעלי הבקשה בתשלום בקרן חנייה בשיעור של 1.33 מ"ח.

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

#### תנאים למתן היתר

1. הצגת תמהיל דירות לבניין, ציון מס' דירות בתכניות הקומות.
2. הצגת הוכחה עבור שטח חילחול המהווה 15% לפחות משטח המגרש.
3. הצגת עצים שסומנו לשימור בהיתר הקיים
4. הצגת חישוב שטחי שרות עבור קומות נוספות מכח תמ"א במניין השטחים העיקריים.
5. הצגת חתכים מעבר לגבולות המגרש הכולל גדרות מוצעות.
6. ביטול 2 חניות מעבר לחניות שאושרו בהיתר והצגת התחייבות בעלי ההיתר בהשתתפות קרן חנייה בשיעור של 1.33 מ"ח חסרים.
7. הסדרת בניה בקומת הגג בנסיגה של 1.20 מ' לפחות מקיר משותף עם ברגסון 7, או, לחילופין, הצגת תכנית שינויים עבור ברגסון 7 הכוללת בניה בקיר משותף עם ברגסון 5.
8. ביטול 2 מחסנים בקומות הקרקע מעבר ל-25 המחסנים המותרים.
9. הצגת פריסת גדרות בהתאם למדיניות רמת אביב, כולל מפלסים
10. הצגת ייפויי כח הדיירים בברגסון 7 עבור השינויים המבוקשים על המגרש.

#### הערות

פתרון חנייה עבור מקומות חנייה החסרים יינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חנייה עבור 1.33 מ"ח.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0546 עמ' 9

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

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

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

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

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

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

**ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 7**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

לשוב ולדון לאחר קיום סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 6**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקת צוות הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

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

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 8**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0014 מתאריך 01/07/2020

לשוב ולדון לאחר קיום סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 7**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0010 מתאריך 06/05/2020

לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לודג' 54

גוש : 6636 חלקה : 506	בקשה מספר : 20-0430
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 25/03/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0820-054
שטח : 631.61 מ"ר	בקשת מידע : 201900362
	תא' מסירת מידע : 31/03/2019

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)**  
כמות יח"ד לתוספת : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : 0, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 56, מבוקשים שינויים פנימיים : ניווד שטחים בתוך מקבץ בהתאם לתב"ע לטובת תוספת יחידת דיור 1 בקומת הקרקע, שימוש המקום כיום : בהיתר לובי,

**ההחלטה : החלטה מספר 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020**

לשוב ולדון לאחר קיום סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פרוג 32

בקשה מספר:	20-0658	גוש:	7113 חלקה: 63
תאריך בקשה:	17/05/2020	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0313-032	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201801623	שטח:	393 מ"ר
תא' מסירת מידע:	14/10/2018		

**מבקש הבקשה:** אטיה איפרגן דליה  
רוטשילד 106, תל אביב - יפו \*  
דרומי אדר  
קורדובירו 17, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** צירניכוב אולג  
פרנק אנה 29, בת ים \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים, שימוש מבוקש: שימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 7 שנים. עד 25 ילדים. פעיל בימים א-ה בין השעות 16:30-7:30 ימי ו מהשעה 8:00-12:30 ערבי חג וחגים אין פעילות

, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: 7 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 70, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

גן ילדים: כמות ילדים: 21, קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירה לגן ילדים עבור 25 ילדים בכיתה 1 בגילאים 0.5-3 לתקופה של 7 שנים עד 31.8.2027 הכולל פרגולה במרווח האחורי, ושינויים בפתחים של הקומה ביחס למאושר בהיתר.

לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל שכן אין חריגה בתהליך הוצאת ההיתר לגני ילדים. כל נושא התאמת הגן לצרכים נבדק על ידי כל הגורמים המקצועיים לכך ושאר הנושאים שהועלו הינם קנייניים והועדה דנה בנושאים תכנוניים.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע עד לקבלת אישור מכון הרישוי.
2. כפוף לכתב שיפוי עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
3. התאמת הפרגולה למרווח המינימלי המותר בתב"ע התקפה להתקנת מצללות.
4. יצורפו הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לשינוי המבוקש במעטפת הבניין - פתיחת פתח ויטרינה לחצר בחזית האחורית ברוחב 2.4 מ'.

### תנאים בהיתר

1. הגן מיועד ל-25 ילדים בכיתה אחת לגילאי 0.5-3.
2. בין השעות 16:00-14:00 לא תתקיים פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן.
3. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים לעניין סגירה או המשך פעילות.

4. קבלת אישור משרד הבריאות.
5. תצורף התחייבות מגיש הבקשה לפירוק כל המצללות לרבות הפרגולה לאחר תום תקופת השימוש במבנה.
6. קבלת אישור מכיבוי אש.
7. קבלת אישור מהג"א.
8. חוות דעת אקוסטית של ד"ר מיכאל סורוב מתאריך 13.10.19, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. שינויים במבנה עבור שימוש כגן ילדים כגון הקמת מצללות, הגבהת גדרות, שינויים במעטפת, פיתוח החצר והצבת מתקנים ומשחקים קבועים יפורקו עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/ אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות לפתיחת הגן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רבינוביץ שפ"ר 3

גוש : 6919 חלקה : 48	בקשה מספר : 20-0700
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 31/05/2020
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0369-003
שטח : 283 מ"ר	בקשת מידע : 201901186
	תא' מסירת מידע : 01/08/2019

מבקש הבקשה : גן קרן עברון בע"מ  
יבנאל 26 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מדר דן  
רוטשילד 79 , פתח תקווה 49473

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מגורים, שימוש מבוקש : גן ילדים, תקופת שימוש חורג : 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 111.93, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

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

גן ילדים : כמות ילדים : 25, קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0014-2 מתאריך 01/07/2020

לאשר את הבקשה לשימוש חורג בבניין לשימור מזירה לגן ילדים עבור 25 ילדים בכיתה אחת לגילאי 3-4 לתקופה של 5 שנים עד לתאריך 31.08.2025 לרבות מצללה במרווח הקדמי והצדדי והצמדת החצר הקדמית כחצר משחקים.

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

### תנאים למתן היתר

1. כפוף לכתב שיפוי עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
2. תיאום וביצוע עד לקבלת אישור מכון הרישוי.
3. התאמת המצללה במרווח הקדמי לפי הוראות משרד החינוך.
4. מילוי הנחיות מחלקת שימור
5. התאמת הפרגולה למרווח המינימלי המותר בתב"ע התקפה להתקנת מצללות.

### תנאים בהיתר

1. הגן מיועד ל-25 ילדים בכיתה אחת לגילאי 3-4.
2. בין השעות 00:16-00:14 לא תתקיים פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן.
3. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים לעניין סגירה או המשך פעילות.
4. קבלת אישור משרד הבריאות.
5. חוות דעת אקוסטית, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
6. קבלת אישור מהג"א.
7. קבלת אישור מכיבוי אש.

### התחייבויות להוצאת היתר

כפוף להתחייבות מגיש הבקשה בעניין שינויים במבנה עבור שימוש כגן ילדים כגון הקמת מצללות, הגבהת גדרות, שינויים במעטפת, פיתוח החצר והצבת מתקנים ומשחקים קבועים יפורקו עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

20-0700 עמ' 16

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייצרים אישורים רלוונטים נוספים/ אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות לפתיחת הגן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלכסנדר ינאי 12

בקשה מספר:	18-0721	גוש:	6212 חלקה: 408
תאריך בקשה:	15/05/2018	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0212-012	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	0	שטח:	544 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: רשף דודו  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: גרוסברד לילך  
אנגל 8, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 4,  
במרתפים: מספר מרתפים,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 5,  
על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 14 (חלקה 409), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 14 (חלקה 409) הכוללים:
- בקומות המרתף: שטחים משותפים המכילים 42 מקומות חניה וחדרים טכניים לתפעול שני הבניינים.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לבלוני גז, ו-2 יח"ד עם ממ"ד וחצרות צמודות במרווח צדדי ואחורי.
  - בקומות הטיפוסיות (5-1): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות ופתוחות בחזית הקדמית ובעורף הבניין.
  - בקומת הגג החלקית (6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י גגון.
  - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אויר עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- ב. לדחות את טענות המתנגדים שכן:  
הבקשה תואמת את הוראות התכניות החלות במקום. כל ההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות ולכן בעלי החלקות הסמוכות אינם זכאים להתנגד לבקשה הנ"ל.
- הבקשה נבחנה ע"י בוחן רישוי מטעם מכון הרישוי וניתן אישור עקרוני בתחנת תיאום גנים ונוף.
  - הבקשה נבחנה ע"י בוחנת תנועה וחניה מטעם מכון הרישוי והומלצה לאישור (בכפוף לתיקונים). אין הועדה מחליטה על סוג הפתרון אלא על עמידת הפתרון המבוקש בתקנים ובתכניות החלות במגרש.
  - שימוש בעוגנים זמניים מותר בהתאם להוראות תכנית ע'1, הפרסום הינו לצורך מתן הודעה בלבד ואין מדובר בהקלה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

18-0721 עמ' 18

- הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
- הצגת אישור מורשה נגישות עבור התכנון המוצע.

#### תנאים בהיתר

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, רישום זיקת הנאה לשטחים המשותפים עם הבניין הבנוי בקיר משותף והגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 14.
- לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### תנאים להתחלת עבודות

- קבלת אישור מחלקת תיאום הנדסי.

#### תנאים לאיכלוס

- הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
- תיאום מול אגף התנועה לעניין הסדרי החניה ברחוב אלכסנדר ינאי ליישום החלטת רשות התמרור מיום 26.9.19.
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות לנושא זה.

#### הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה ו/או בשטח המגרש.
- הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

#### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-19-2 מתאריך 27/03/2019

בהתאם לחוות דעת כיבוי אש במכון הרישוי ומבלי לבצע בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא ניתן לאשר את הבקשה.

- חוות דעת כיבוי אש מציינת כי נדרשת דרך גישה ברוחב מזערי של 2.70 מ' אשר לא קיימת ברחוב אלכסנדר ינאי ומשכך הנ"ל מצריך תכנון של 2 גרעיני מדרגות משותפים בבניין נשוא הבקשה.
- תיקון הבקשה כך שתתאים לדרישות כיבוי אש תגרום לשינוי תכנוני מהותי.
- מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלכסנדר ינאי 14

גוש : 6212 חלקה: 409	בקשה מספר : 18-0722
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 15/05/2018
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0212-012
שטח : 544 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : רשף דודו  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : גרוסברד לילך  
אנגל 8, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 4,  
במרתפים : מספר מרתפים, אחר : חניה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 5,  
על הגג : חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

**ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 13**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 12 (חלקה 408), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 12 (חלקה 408) הכוללים:
- בקומות המרתף: שטחים משותפים המכילים 42 מקומות חניה וחדרים טכניים לתפעול שני הבניינים.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה וחדר לבלוני גז בתחום זיקת ההנאה עם הבניין הגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 12, ו- 2 יח"ד עם ממ"ד וחצרות צמודות במרווח צדדי ואחורי.
  - בקומות הטיפוסיות (5-1): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות מקורות ופתוחות בחזית הקדמית ובעורף הבניין.
  - בקומת הגג החלקית (6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י גגון.
  - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אויר עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.

ב. לדחות את טענות המתנגדים שכן:  
**התנגדות מס' 1:**

- הבקשה נבחנה ע"י בוחן רישוי מטעם מכון הרישוי וניתן אישור עקרוני בתחנת תיאום גנים ונוף.
- הבקשה נבחנה ע"י בוחנת תנועה וחניה מטעם מכון הרישוי והומלצה לאישור (בכפוף לתיקונים). אין הועדה מחליטה על סוג הפתרון אלא על עמידת הפתרון המבוקש בתקנים ובתכניות החלות במגרש.
- שימוש בעוגנים זמניים מותר בהתאם להוראות תכנית ע'1, הפרסום הינו לצורך מתן הודעה בלבד ואין מדובר בהקלה.

**התנגדות מס' 2-3:**

- חלוקת שטחי פנים הדירות הינה נושא קנייני וקשור להסכמים שנחתמו בין יזמי הפרויקט לבעלי הזכות בנכס.
- יובהר כי הועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

18-0722 עמ' 20

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.**

**תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת אישור מורשה נגישות עבור התכנון המוצע.

**תנאים בהיתר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, רישום זיקת הנאה לשטחים המשותפים עם הבניין הבנוי מקיר משותף והגובל מדרום בכתובת אלכסנדר ינאי 12 כגון: לובי הכניסה, החניה וכו' לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
- 4.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. קבלת אישור מחלקת תיאום הנדסי.

**תנאים לאיכלוס**

1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
2. תיאום מול אגף התנועה לעניין הסדרי החניה ברחוב אלכסנדר ינאי ליישום החלטת רשות התמרור מיום 26.9.19.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות לנושא זה.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה ו/או בשטח המגרש.
2. הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 19**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-19-2 מתאריך 27/03/2019

- בהתאם לחוות דעת כיבוי אש במכון הרישוי ומבלי לבצע בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא ניתן לאשר את הבקשה.
- חוות דעת כיבוי אש מציינת כי נדרשת דרך גישה ברוחב מזערי של 2.70 מ' אשר לא קיימת ברחוב אלכסנדר ינאי ומשכך הנ"ל מצריך תכנון של 2 גרעיני מדרגות משותפים בבניין נשוא הבקשה.
- התאמת הבקשה כך שתתאים לדרישות כיבוי אש תגרום לשינוי תכנוני מהותי.
- מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גורדון יהודה ליב 68

גוש : 6903 חלקה : 42	20-0508	בקשה מספר :
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	16/04/2020	תאריך בקשה :
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	0099-068	תיק בניין :
שטח : 431 מ"ר	201702730	בקשת מידע :
	18/02/2018	תא' מסירת מידע :

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

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת : 2, כמות יח"ד לתוספת : 4, קומה בה מתבצעת התוספת : בגג, תוספת אחרת : הגדלת מרפסות,  
בקומת הגג : הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1948, 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 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

- א. לא לאשר את הבקשה לתוספת קומת מרתף חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) מעל קומת קרקע חלקית עבור 12 יח"ד, סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 16 יח"ד (12 יח"ד + 4 יח"ד חדשות). שכן:
1. מבוקשת בנייה בהמשך קיר הממ"דים לתוספת ליחידת הדיור בקומה 4 ובקומת הגג החלקית. בניגוד להוראות התכנית.
  2. מבוקשת בניית קיר חדש לסגירת מרפסת עורפית קיימת מצד מערב בחריגה של 1.90 מ' מקו בניין. בניגוד להוראות התכנית.
  3. מבוקשת תוספת שטח למרפסת קיימת בחזית העורפית בחריגה של 0.3 מ' מקו המרפסות התב"עי בסטייה ניכרת להוראות תכנית.
  4. הקומות החדשות מוצעות מעבר לקונטור המותר של קומות קיימות מורחבות קומות חדשות מוצעות מעבר לקונטור המותר של הקומות הקיימות המורחבות. בניגוד להוראות התכנית.
  5. מוצעת סגירת מרפסות שקועות למחצה בזכוכית בקו מעקה המרפסת ולא בקו בניין. בניגוד להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
  6. מבוקשת סגירת המרפסות החדשות בקומת התוספת. בניגוד להוראות התכנית.
  7. מבוקשת תוספת מרפסת בקומה החדשה שאינה בתוואי ושטח המרפסת בקומה הקיימת מתחת עקב בנייה קשיחה מעבר לקו בניין לתוספת שטח לדירה. בניגוד להוראות התכנית.
  8. מבוקשת קומת גג הגבוהה ב-1.39 מ' בחריגה מהוראות התכנית. באזור ההכרזה החריגה בסטייה ניכרת להוראות התכנית.
  9. מוצעים מעקה הגג הבנוי בגובה הנמוך מ-0.90 מ' ממפלס הרצפה. בחריגה מהנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
  10. מבוקשים מסתורי כביסה הבולטים מעבר לבנייה חדשה בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
  11. שטח הגג המבוקש לאחר ביטול ההבלטה מעבר לקונטור הקומות הקיימות יהיה גדול מהשטח המרבי המותר על פי הוראות התכנית.
  12. מפרט הבקשה אינו כולל פירוט מלא של חומרי הגמר בחזיתות.
  13. מוצעים דודי אגירה על הגג העליון ללא כל ציון מספר הדודים המוצע. בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
  14. לא הוצג פתרון מיזוג לכל יחידות הדיור. בסטייה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
  15. לא הוצגו מתקנים סולאריים עבור כל יחידות הדיור. בסטייה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

20-0508 עמ' 22

16. רוחב המסדרון המוצע מול המעלית אינו תואם את הוראות תקנות חוק התכנון והבנייה. ולא הוגש אישור כיבוי אש למבוקש.
17. מוצעת נישה לפחי אשפה במרווח הקדמי בצמוד לקו המגרש הצדדי מערבי ללא שמירה על 1.00 מרחק לפחות לגינן. בסטייה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
18. מבוקש מסתור בנוי לבלוני גז בתחום המרווח הקדמי. בסטייה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
19. הבקשה הועברה לבדיקה עם המלצה שלילית ממכון הרישוי בתחנת אשפה מכיון שמסתור האשפה המוצע לא מכיל את מספר מכלי האשפה הנדרשים.
20. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
  - חישובי שטחים נערכו בצורה שגויה שכן לא נספרו שטחי כל המרפסות הקיימות.
  - מפרט הבקשה אינו כולל פירוט מלא של חומרי הגמר בחזיתות.

ב. לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט בהתייחסות להתנגדויות.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616'א' התקפה, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה. טיוטת חוות הדעת נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בני משה 8

גוש : 6212 חלקה: 877	בקשה מספר : 19-1445	
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 12/12/2019	
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0557-008	
שטח : 1837 מ"ר	בקשת מידע : 201701862	
	תא' מסירת מידע : 16/11/2017	

מבקש הבקשה : תדהר ייזום בני משה בע"מ  
התדהר 14, רעננה \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 634.33,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה, סטודיו פילטיס, שטח עיקרי למגורים לפי ע'1,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירות גן,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 61,  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה, אחר : דירות,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 68, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 0.7,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

1. לא לאשר את הבקשה מהטעמים הבאים :
  1. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה.
  2. מתוכננת קומת גג חלקית עליונה אשר הינה בחריגה ממספר הקומות המותר, בניגוד להוראות תכנית 3729 א.
  3. מתוכננת חריגה של כ- 22.5 מ"ר לקומה (112.5 מ"ר סה"כ) בתכנית הבנייה המותרת של עד 50% משטח המגרש, בניגוד להוראות התכנית.
  4. מתוכננת חריגה של 0.3 מ' מקו הבניין הצדדי מזרחי כתוצאה מהבלטת מרפסות והקורות שביניהן, בניגוד להוראות התכנית.
  5. מתוכננת בניה בכ- 1/4 (כ- 7.0 מ' אורך בנוי מתוך אורך החזית הקדמית) מהרצועה המפולשת ובכך לא נשמרת רצועה מפולשת רציפה של 3.0 מ', בניגוד להוראות התכנית.
  6. לעניין שחזור שטח לשימוש עיקרי שהיה קיים בהיתר בקומת המרתף העליונה - שוחזר שטח עבור סטודיו לפילאטיס שימוש אחר מהשימוש שהיה קיים בהיתר עבור משרדים, כמו כן, לא תוכנן במסגרת השטח פתרון מיגון וכן, לא ניתן לאשר גישה נפרדת מהחצר לשטח זה. כל זאת בניגוד להוראות תכנית 3729 א ותכנית ע'1.
  7. תוכנן בקומת המרתף העליונה שטח למגורים כמפלס תחתון לדירת הקרקע הדרומית מערבית, אשר אינו תואם את השימושים המותרים לפי הוראות תכנית ע'1.
  8. הנסיגה הקדמית ממעקה הגג בקומת הגג החלקית התחתונה חורגת בכ- 0.06 מ' מהנסיגה המותרת של 3.0 מ', בניגוד להוראות התכנית.
  9. גובה הבניה על הגג כולל מעקה הגג העליון חורג בכ- 0.30 מ' מהגובה המותר של 4.50 מ', בניגוד להוראות התכנית.
  10. אין חפיפה מלאה במרפסות שלכיוון חזית קדמית ואחורית בכל קומות הבניין, בניגוד להוראות התכנית.
  11. חלק מגובה קומת המרתף העליונה חורג בכ- 0.80 מ' מהגובה הנדרש של עד 4.0 מ' נטו וללא שהוצגה חו"ד יועץ שהנ"ל נדרש לתפקודו של הבניין, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
  12. מתוכננים בקומת המרתף התחתונה החלקית שטחי אחסנה בחריגה של כ- 9% מעבר למותר של עד 5% ביחס לשטח הקומה המתוכננת, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
  13. מתוכננות קורות דקורטיביות בין המרפסות הקדמיות והצדדיות לכיוון המרווח המזרחי, אשר מהוות בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין המותרים, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

14. מסתורי כביסה-

- לא תוכננו מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבניין לרבות: לדירות הפונות לכיוון החזית הקדמית בלבד, אשר להן נדרש לתכנן פתרון לתליית כביסה בתחום המרפסת הקדמית (ובהתאם לכך יידרש מעקה מרפסות מבונה של לפחות 0.9 מ'), לדירות הפונות לחצר המרכזית בלבד וכן, לדירות שבקומת הקרקע מיקום לתליית כביסה בתחום שטח החצר.
- מתוכנן מסתור כביסה אשר פונה לכיוון החזית הקדמית.
- מתוכנן מסתור כביסה החורג מקונטור הבניין.
- חלק ממסתורי הכביסה תוכננו באורך שהינו פחות מ- 2.0 מ' הנדרשים (כ- 1.50 מ'). כל זאת בניגוד להוראות התכנית ולהנחיות המרחביות.

15. הבקשה אינה תואמת במלואה להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה המקומית, לנושאים הבאים:

- גדר קדמית עולה בחלקה על הגובה המותר של עד 0.7 מ' לרבות פתחי שחרור אוויר מהמרתפים וגמל מים בצמוד לגדר הקדמית.
  - רצועת הגיגון שתוכננה אינה רציפה כנדרש מכיוון שתוכננה רחבת כניסה עם שטח ריצוף גדול, צובר גז, פתח הכנסת ציוד לחדר טרפו ופתחי אוורור מהמרתפים בתחום שטח זה.
  - מתוכנן ברוב חזיתות הבניין חיפוי של מרישי אלומיניום דמוי עץ בגוון חום בניגוד להנחיות שלפיהן חומר הגמר העיקרי של הבניין יהיה בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד.
  - תוכננו מתקני התשתית לרבות נישה לגמל מים בתחום המרווח הקדמי ולא בצמוד לגדרות הצד וכן, לא הורחקו בכ- 1.0 מ' מהגדר הקדמית.
  - תוכננו פתחי אוורור מהמרתפים במרווח הקדמי ובצמוד לגבול המגרש הקדמי.
  - לא הוצג מיקום דוודים לכל יחידות הדיור בבניין.
16. חלק ממתקני הג'קוזי שבקומת הגג החלקית התחתונה חורגים בכ- 0.10 מ' מהנסיגה הנדרשת של 1.0 מ' ממעקות מרפסת הגג וכן, לא הוצגו פרטי הברכה שתוכננה בגג העליון לרבות חתכים מקומיים, מעקות וכד', בניגוד להוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה.
17. לא הוצגו מעבי מזגנים לכל יחידות הדיור בבניין.
18. לא הוצגו כלל מערכות סולריות על גג עליון לכל יחידות הדיור בבניין בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
19. שטח החלחול המתוכנן בקומת המרתף העליונה לכיוון המרווח הצדדי מזרחי אינו תואם בשטחו לשטחי החלחול בקומות שמתחת.
20. קווי הבניין שבמפת המדידה שצורפה לבקשה אינם תואמים לקווי הבניין המותרים ברובע 4.
21. אין התאמה מלאה בין ההדמיה שצורפה לבקשה לבין החזיתות במפרט הבקשה.
22. אין התאמה מלאה בין נספחי הבקשה לתכנית ראשית לרבות נספח אשפה וכול'.
23. מוצג חישוב השטחים אינו חופף במלואו לתכנית במפרט הבקשה.

2. לא לאשר את ההקלות הבאות:

- בקשה לפטור ממסתורי כביסה לדירות חזיתיות (לכיוון החזית הקדמית)
- הבלטת גזוזטראות ב-10% מקו בניין צדדי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים.
- תוספת קומה מעבר למותר (קומת גג חלקית עליונה).

3. שאר ההקלות שנתבקשו אינן הקלות שכן ניתנה להן התייחסות במסגרת הבדיקה המרחבית של הבקשה מכוח התכניות התקפות החלות על המגרש, הנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה.

4. לקבל את טענות המתנגדים לעניין השטח העיקרי שהיה קיים בהיתר למשרדים לעניין השימוש המוצע שאינו למשרדים, חריגה בתכנית הבניה המותרת, הקלה לפטור ממסתורי כביסה לדירות הפונות לחזית קדמית וכן לאי תכנון של מסתורי כביסה לכלל הדירות בבניין ובנוסף, תכנון בקומת המרתף העליונה של מפלס תחתון לדירה בקרקע כשטח נלווה המשמש למגורים. הסיבות הללו הן חלק מהסיבות לשלילת הבקשה כפי שצוין לעיל.

5. לדחות את יתר הטענות שכן, הנושאים הנוספים הינם בהתאם להוראות התכנית, הנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבניה וכן, נעשו התאומים הנדרשים מול מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף והצגת המסמכים הנדרשים לעניין העצים במגרש.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בלפור 29

גוש : 7431 חלקה: 20	בקשה מספר : 20-0122
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 22/01/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0016-029
שטח : 639 מ"ר	בקשת מידע : 201800967
	תא' מסירת מידע : 02/07/2018

מבקש הבקשה : באוהאוס בע"מ  
אבן גבירול 124 , תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים : מספר מרתפים, אחר : מתקן חניה, חדרים טכניים,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 17,  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

**ההחלטה : החלטה מספר 16**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים , בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 17 יח"ד, בקיר משותף עם בניין לשימור בנמצא בכתובת בלפור 27 וחולקת עמו את לובי כניסה לבניין, חדר אשפה חדר המדרגות ומרתפי חניה.  
סה"כ מתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 17 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות :

- בניית גזוזטראות הבולטות ב-2 מ' מקו בניין אחורי.
- בניה בהקלה של 10% מקווי בניה צידיים ואחוריים מעבר לקו הבניין המותר.
- פטור ממרפסות שרות.
- סגירת קומת עמודים ובנייתה בגובה 3.55 מ' (ברוטו) לפי תמ"א 38.
- הגבהת גובה הבניין מ-17.5 מ' ל-19.80 מ' (לא כולל קומה עליונה חלקית), כתוצאה מגובה הקומות בהתאם לתנאים מגבילים המאפשרים גובה קומה 3.3 מ' בין הרצפות.
- הגבהת גדר מזרחית לגובה של 1.80 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר לצורך הצבת מערכות טכניות.
- הקמת חניה משותפת לשני המבנים (בלפור 27,29)
- כולל תוספות הבאות מכך תמ"א 38 :  
תוספת שטח בהיקף של 898.83 מ"ר  
סגירה חלקית של קומת עמודים מפולשת  
בניית קומה עליונה חלקית

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן :

- התכנון המבוקש תואם את הוראות התכנית בתוספת הקלות של 10% בקווי הבניין המותרים והבלטת מרפסות ב-40% מהמרווח האחורי ומשאיר מרווח של כ-6 מ' בין הבניינים - מרחק סביר במרקם אורבני צפוף.
- מתקנים טכניים מבוקשים תואמים את הנחיות המרחביות ומוצעים במרחק של 1.0 מ' מגבול המגרש הקדמי.

3. לדחות את שאר טענות המתנגדים לרבות התנגדות של מר' עודד פרי (דייר מוגן בבניין הנדון) שכן, הוועדה דנה בסוגיות התכנוניות בלבד.

4. כל זאת בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. התאמת גובה הגדר הצדדית המזרחית לנקבע בהנחיות המרחביות. התאמת הגדרות שגובהן סה"כ עולה על 3 מ' לדרישות תקנות התכנון והבנייה על ידי הסדרת נסיגה של 0.6 מ'.
2. סימון דודי אגירה לכל הדירות המוצעות.
3. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' בלפור 27 שמספרה 19-0664, איתה מבוקש לובי כניסה לבניין, חדר אשפה חדר המדרגות ומרתפי חניה משותפים, ייצאו בו-זמנית.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

#### תנאים בהיתר

1. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. 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, הדירה/ות בקומת הקרקע ובקומות עליונות כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה למרתפים, חדר מדרגות, לובי כניסה, חדר אשפה וגג עליון משותפים בין חלקות 20 (החלקה הנדונה) ו-21.

#### תנאים לתעודת גמר

הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

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 דיון נוסף : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0014-2 מתאריך 01/07/2020

1. לאשר את הבקשה לפיצול דירת טריפלֶקס ל-2 יחידות דיור בבניין קיים לשימור בן 5 קומות וקומת גג חלקית כמפורט :

הריסת מדרגות גישה מתוך הדירה למפלס בקומה החמישית, סגירת פתחים ברצפה, פתיחת כניסה לדירה בקומה הרביעית מחדר המדרגות המשותף.

לאחר הפיצול המבוקש סה"כ 15 יח"ד בבניין.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### 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.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

28 עמ' 20-0630

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שטריקר 30

<p>גוש : 6212 חלקה : 323 שכונה : הצפון החדש - החלק הצ סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') שטח : 253 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 20-0345 תאריך בקשה : 03/03/2020 תיק בניין : 0494-030 בקשת מידע : 201801239 תא' מסירת מידע : 31/07/2018</p>
---	---

**מבקש הבקשה :** שפירא בן ברקת 12, פתח תקווה \*  
שפירא ישראל  
ברקת 12, פתח תקווה \*  
שפירא רועי  
ברקת 12, פתח תקווה \*  
שפירא שחר  
ברקת 12, פתח תקווה \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 233.86,  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : מתקן חניה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר : מסחר, כמות חנויות : 1,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 5,  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר : גנרטור, מעבי מזגנים,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 6, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0014-2 מתאריך 01/07/2020

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. הריסה ובנייה מחדש של הבניין נשוא הבקשה מבלי שהנ"ל התבקש בבנייה בו זמנית עם המגרש הגובל מדרום בקיר משותף קיים, הינו נוגד את הוראות תכנית 3729א' התקפה ולפיכך לא ניתן לאשר את זכויות ונפח הבנייה המבוקשים.
2. במצב הנתון בו לא התבקשה בנייה חדשה, בו זמנית עם המגרש הגובל מדרום (כמפורט בסעיף 1 לעיל), הבנייה המבוקשת מהווה סטייה ניכרת להוראות תכנית 117 התקפה כמפורט :  
- סך מניין הקומות המוצע (4 קומות וקומת גג חלקית) הינו חורג ב- 2 קומות מעבר למותר.  
- סך מניין השטחים המבוקשים (מעל הקרקע) הינו חורג מעבר לסך זכויות הבנייה המותרות.  
- סך מספר יחידות הדיור הינו חורג ב- 3 יח"ד מעבר לצפיפות המותרת.
3. הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא שטח קולונדה לכל רוחב החזית הקדמית, בניגוד להוראות תכנית 568 התקפה.
4. עומק חזית מסחרית בקומת הקרקע הינו קטן מהעומק המינימלי המותר לפי הוראות תכנית 568 התקפה.
5. שטח יחידת המסחר המבוקשת בקומת הקרקע הינו קטן מהשטח המותר לפי הוראות תכנית 568 התקפה.
6. גובה גדר המוצעת בגבול המדרש הקדמי הינו עולה על 0.70 מ' המותרים לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
7. בגבול המגרש הצדדי צפוני, מוצעת גומחה עבור תשתיות מים, ללא נסיגה של 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי,

**כנדרש בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.**

8. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
  - לא הוצגו כל המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
  - בקומת המרתף, לא צוין שימוש שטח נלווה למגורים הנדרש לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תכנית ע'1 התקפה.
  - בקומת הקרקע, לא צוינה תכלית שטח יחידת המסחר הנדרשת לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תכנית 568 התקפה.
  - הבקשה אינה כוללת הצגת רצועת גינון ברוחב של 2.00 מ', רציפה ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב, כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
  - הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון לחלחול מי נגר עילי במרווח הקדמי, כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
9. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית א'3729, תכניות תקפות, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
10. לקבל את טענת המתנגדים בחלקן לעניין אי ציון תכלית שטח יחידת המסחר המוצעת בקומת הקרקע.
11. הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה במייל לעורך הבקשה.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה תוצרת הארץ 3 תוצרת הארץ 5

גוש : 7094 חלקה : 105	בקשה מספר : 19-1440
שכונה : נחלת יצחק	תאריך בקשה : 11/12/2019
סיווג : בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	תיק בניין : 0644-120
שטח : 6056 מ"ר	בקשת מידע : 201801726
	תא' מסירת מידע : 28/10/2018

**מבקש הבקשה :** רבוע כחול נדלין בע"מ  
בגין מנחס 132 , תל אביב - יפו \*  
רבוע נדלין היצירה בע"מ  
בגין מנחס 132 , תל אביב - יפו \*  
גיי.אפ. תוצרת הארץ בע"מ  
אלון יגאל 94 , תל אביב - יפו \*  
סופרין וויסברג תוצרת הארץ בע"מ  
החילוון 5 , רמת גן \*

**עורך הבקשה :** פללר רחל  
בן גוריון דוד 1 , בני ברק \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים : מספר מרתפים, אחר : מרתפי חניה ומערכות,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, מסעדה, אחר : מסחר + חדר אופניים, כמות חנויות : 4,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 40, כמות יח"ד מבוקשות : 390,  
על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : מתקן ניקוי  
חזיתות,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה : 453,  
פירוט נוסף : במגדל הצפוני 40 קומות מגורים במגדל הדרומי 8 קומות מגורים ו26 קומות משרדים.  
ג'קוזי ובריכות פרטיות בקומות הפנטהאוז, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של  
צובר קיים : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

לשוב ולדון לאחר השלמת פרסום נוסף לעניין הקטנת תקן חנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נתן 86

גוש : 6135 חלקה: 69	בקשה מספר : 19-1452
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 15/12/2019
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 4031-086
שטח : 210 מ"ר	בקשת מידע : 201702338
	תא' מסירת מידע : 28/12/2017

מבקש הבקשה : כהן נועם יואל  
ביל"ו 47, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : הררי תומר  
החשמל 11, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 169.47,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע : אחר : מגורים,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 4,  
על הגג : חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, פרגולה,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים שנדרש לחזקו מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד.
2. לאשר זכויות בניה בשיעור 140% משטח המגרש שכן פחות מ- 2% מסך המגרשים המשניים במגרש הראשי הוגדרו כאזור מגורים מועדף ב' וקיבלו תוספת זכויות של 40% משטח המגרש.
3. לאשר תוספת זכויות בניה בשיעור 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת מבנה קיים.
4. לאשר הקלה לתוספת שטח עיקרי בשיעור 6% משטח המגרש (כ-12 מ"ר).
5. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

#### תנאים להוצאת היתר

תיקון מפרט הבקשה בהתאם לתוכנית המתוקנת שהועברה לעניין שטח יח"ד, הבנייה על הגג, מפלס הכניסה, קונטור הקומה השלישית, ותיקון חישוב השטחים בהתאם.

#### תנאים בהיתר

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בית ירח 9

גוש : 7068 חלקה : 144	בקשה מספר : 20-0308
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 24/02/2020
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0627-009
שטח : 287 מ"ר	בקשת מידע : 201802449
	תא' מסירת מידע : 08/01/2019

**מבקש הבקשה :** כוכבי תומר  
בלפור 53א, תל אביב - יפו \*  
ולנסי גיל  
בארי 94, תל אביב - יפו \*  
ולנסי אלעד  
אבן גבירול 146, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** כוכבי תומר  
בלפור 53א, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים בחלוקה הפנימית של היחיד, שינויים במיקום שטחי השרות המשותפים הקטנת קומת המרתף + שינויים במרתף, תוספת אחרת : שינויים בחזיתות, שינוי בפתרון החנייה, שינויים בפיתוח ובפילרים.

שינוי שם בעל ההיתר, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 2 קומות עבור 3 יחיד (שינוי כלפי היתר קיים מספר 17-0538 שהוארך בהיתר מספר 18-0889), כהקלה להקמת מתקן חניה תת-קרקעי במרווח צדדי עבור 3 מקומות חניה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהיתרים 17-0538 ו-18-0889.

הערה :

תוקף ההיתר החדש 26/06/2023 (6 שנים מתאריך ההיתר המקורי).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רשפים 10

<p>גוש : 6135 חלקה : 153 שכונה : התקוה סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שטח : 502 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 20-0588 תאריך בקשה : 04/05/2020 תיק בניין : 1082-010 בקשת מידע : 201802245 תא' מסירת מידע : 09/12/2018</p>
---	---

**מבקש הבקשה :** מרמלשטיין חיים ישראל  
עגנון 9, רעננה \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 3, אחר : תוספת אגף חדש לבנין קיים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

### ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0014-2 מתאריך 01/07/2020

1. לאשר את הבקשה להקמת אגף חדש במחצית המגרש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור 3 יח"ד בצמוד לבניין הקיים באותו המגרש.
  2. לאשר הקלה לתוספת שטח עד 6% ממחצית המגרש מעל ל 100% מותרים, לצורך שיפור תכנון.
  3. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון דופן שכונת התקווה מתחם תדהר)
  4. לא לאשר חצר מונמכת כי הינה בניגוד להנחיות מרחביות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :**

#### תנאים למתן היתר

1. הנמכת מפלס הכניסה הקובעת לבניין עד למפלס הרחוב בהתאם למותר בתכנית (גובה עד 9.00 מ' לפי תכנית).
2. הקטנת השטחים המותר לבנייה עד 100% המותרים בתוספת 6% כהקלה.
3. הצגת הסכמת שכנים לתכנון המבוקש.
4. הקטנת חדר היציאה לגג ל-40 מ"ר המותרים לפי תכנית ג3
5. ביטול חצר מונמכת או לחילופין תכנון חצר אנגלית לפי הנחיות מרחביות.
6. הצגת שטח החצר המיועד לחלחול מי נגר לפי הנחיות מרחביות.
7. התאמת פיתוח השטח להנחיות המרחביות.
8. מילוי כל דרישות מכון רישוי.
9. התאמת חומרי גמר, גוונים, פרטי בניין להנחיות המרחביות ולתכנית 2215.

#### מתן התחייבויות:

1. אי פיצול דירות בקומת הקרקע ובקומה ג'.
2. אי סגירת מרפסות.

#### תנאים בהיתר

רישום השטחים המשותפים במרתף ובבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

#### הערות

ההיתר ניתן למשותף בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת הקיימת במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

**תנאי לאיכלוס**

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הדולפין 15

גוש : 7022 חלקה: 114	בקשה מספר: 20-0262	
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 17/02/2020	
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 3037-015	
שטח: 584.63 מ"ר	בקשת מידע: 201801730	
	תא' מסירת מידע: 14/10/2018	

**מבקש הבקשה:** כידר דור יזמות ובנייה בע"מ  
יהלום 25, ראשון לציון \*

**עורך הבקשה:** צלליכין ניסן ליאת  
דגניה 32, תל אביב - יפו 65153

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות יחיד לתוספת: 1,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 45.23, שטח פרגולה (מ"ר): 5.8, חומר הפרגולה: בטון, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2017, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 3.1, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.17, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-02 מתאריך 01/07/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר לשם תוספת זכויות והתוספת דירה נוספת במסגרת הצפיפות המותרת, כאשר בבניין לאחר התוספת – 10 יחידות דיור, כהקלה ל:  
- הגדלת תכסית בנייה חלקית על הגג עד 68% משטח הגג, לעומת 50% המותרים (במסגרת הזכויות המותרות) לשם תכנון אופטימלי ומימוש הצפיפות המותרת.

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

2. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 88 - אנדרומדה, מס' 87 - ש"ד ירושלים 110 ועוד כעשרה חניונים סביב האזור).

#### תנאים להיתר

1. קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום (חב' רשות הפיתוח) להוצאת ההיתר.
2. סימון הסככות ללא היתר סביב דירת הפולש להריסה.
3. הצגת שטח התוספת על בסיס המאושר בהיתר תוך חישוב כל השטחים שנוספו בהתאם לנקבע בתקנות במסגרת השטחים המותרים ועדכון המפרט בהתאם.
4. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות מבואת כניסה, חדר מדרגות כללי, גג עליון, מתקנים טכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכלל דיירי הבניין, רישום הנ"ל במפרט בתנוחות הקומות.
5. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין והגשת שני מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
3. השלמת שיפוץ הבניין על פי המפרט לשיפוצים שנמסר בהיתר המקורי להנחת דעת חברת השממ"מ.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0262 עמ' 38

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

**טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת ישרים 88

בקשה מספר:	20-0565	גוש:	6973 חלקה: 198
תאריך בקשה:	27/04/2020	שכונה:	שפירא
תיק בניין:	3504-088	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201900606	שטח:	460 מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/05/2019		

מבקש הבקשה: כהן רונית  
שלום עליכם 1, הוד השרון \*

עורך הבקשה: בן משה ליאור  
ארלוזורוב 147, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 168.98,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות ומתקנים טכניים נוספים,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 2 דירות גן, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 2,

בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 9,

על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: יחידת מגורים עצמאית בקומת יציאה לגג,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 10, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 70,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז

### ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות שאינו למגורים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, שה"כ 12 יחידות דיור, שכן:

1. מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה נכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
2. מהווה הגדלת נפח הבנייה ותוספת קומה מעבר למותר בניגוד למדיניות הועדה ולא הומלצה ע"י צוות תכנון.
3. כולל בניה בקו הבניין האחורי של 4.0 מ' לעומת 5 מ' המותרים והחריגה אינה נחוצה למימוש הזכויות המותרות מאחר והתכנון כולל חריגה בשטחים כאמור.
4. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותר בגדר סטייה נכרת תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
5. התכנון לא תואם עקרונות התכנית לחזית מסחרית שהשימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון והקטנת הצפיפות.
6. נוגדת הוראות תכנית ג1 לעניין תכנית בניה על הגג.
7. סורבה על ידי מכון הרישוי.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0565 עמ' 40

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קורצ'אק יאנוש 17

גוש : 8998 חלקה : 43	בקשה מספר : 18-0855
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 05/06/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 3177-017
שטח : 431 מ"ר	בקשת מידע : 201701235
	תא' מסירת מידע : 28/08/2017

מבקש הבקשה : מינאוי מוחמד  
קורצ'אק יאנוש 17, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 56.49  
במרתפים : ללא מרתף  
על הגג : קולטי שמש

בחצר : גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2

פירוט נוסף : על החלקה קיים מבנה מגורים חד קומתי אשר מחולק ל- 3 יח' דיור אנו מבקשים להרוס יחידה קיימת בשטח של 75 מ' ולבנות יחידה חדשה בשטח כ- 80 מ' מעל מרתף

גובה הבניין המוצע 2.5 קומות עבור יחידת דיור אחת

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 16/12/2018, לאשר פתרון חניה שיינתן ע"י השתתפות בעלי היתר בתשלום קרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים בתנאי הגשת התחייבות להשתתף בתשלום קרן חניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 18-0232-1 מתאריך 16/12/2018

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עבור יחידת דיור אחת (קוטג').

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. סימון חומרי גמר בחזיתות בהתאם להנחיות אזוריות ליפו.
2. התאמת גובה גדרות בהתאם לנקבע בתקנות. הצגת הגדרות המבוקשות לבניה במסגרת הבקשה הנדונה תוך עמידה בדרישות תחנת גנים ונוף שלא תיבנה כל גדר חדשה בסמוך לעצים לשימור. תיקון המפרט בהתאם.
3. יש להציג תכנית פיתוח שטח עם סימון חצרות משותפות/פרטיות בהתאם למדיניות הועדה ותיקון המפרט בהתאם.
4. הצגת 2 מפרטים בהם השטחים המשותפים והחצרות המשותפות מסומנים בצבע רקע שונה לטובת רישום לרווחת כלל דיירי הבניין בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. הצגת מפת מדידה מעודכנת בהתאם לנדרש בתיק המידע- תיקון קו הבניין הצדדי לצד מערב ל-1.50 מ' בהתאם לנספח הבינוי של התכנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לא תיבנה גדר חדשה ולא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור .
2. 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 .
3. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור מס' 12 להבטחת יציבותם ותקינותם . יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר .
4. במהלך עבודות הבניה חובה להגן על העצים המיועדים לשימור ולדאוג לשמירה על יציבותם.
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבולעפיה 6 הש"ך 5

גוש : 7052 חלקה: 71	בקשה מספר: 19-1434
שכונה: גבעת הרצל, אזור המלא	תאריך בקשה: 10/12/2019
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 3557-006
שטח: 1212 מ"ר	בקשת מידע: 201900767
	תא' מסירת מידע: 28/05/2019
	מבקש הבקשה: ורדי אביב בר כוכבא 69, הרצליה *
	עורך הבקשה: ריטוב יפתח העליה 62, תל אביב - יפו *

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: שינוי שימוש מהיתר עבור אולם התעמלות קרוספיט, מספר תכנית הרחבה: 0, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים: שטח העסק 220 מ"ר - שינוי שימוש לא תוספת שטח, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): ארכיון של בנק - משרד ומחסן בשטח של 220 מ"ר, שימוש מבוקש: שינוי שימוש לאולם התעמלות, ללא מכשירים חשמליים, לעסק שאינו טעון רישיון עסק, וזאת לפי סעיף ס' 145 לחוק התכנון והבניה. שינוי מהיתר לא מתכנית, לפי השימושים המותרים בתב"ע מאושרת 3271, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 220, 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 דיון נוסף: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר במחצית הקדמית של קומת הקרקע מארכיון של בנק לאולם התעמלות לתקופה של 5 שנים כהקלה לשינוי שימוש כלפי היתר.

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

2. לאור הסתייגות בנושא המטרד משימוש החורג והשפעתו למגורים הסמוכים ניתן לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהוסיף תנאי בהיתר שלא יהיה שימוש ברמקול באופן שיהווה מטרד ויפריע לתושבים.

\*הפיקוח העירוני יבצע בדיקות מדגמיות ופיקוח על ביצוע תנאי זה בפועל.

### תנאים להיתר

- הגשת התחייבות מהמבקש שלא יהיה שימוש ברמקול באופן שיהווה מטרד ויפריע לתושבים.
- הגשת תצהיר ממתכנן שלד לגבי יציבות המבנה ומסוגלותו לשאת בעומסים.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

### ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-20-2 מתאריך 18/03/2020

לשוב ולדון לאחר סיוור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

19-1434 עמ' 44

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 78

גוש : 6948 חלקה : 181	בקשה מספר : 19-0649
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 27/05/2019
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0035-078
שטח : 285 מ"ר	בקשת מידע : 201701626
	תא' מסירת מידע : 19/10/2017

מבקש הבקשה : מאיר עזרא ובנו בע"מ  
האומן 5, קרית מלאכי \*

עורך הבקשה : גל אור ז'ראר  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חדר טרפו,  
בקומת הקרקע : חדר אשפה, כמות חנויות : 1,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 7, כמות יח"ד מבוקשות : 15,  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

### ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, שכן :
- כוללת הגדלת השטחים מעבר למותר עפ"י התב"ע ובגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט לשם התאמתו לשטחים המותרים יגרום לשינוי מהותי בתכנון ;
  - נוגדת עקרונות התכנית לאזור מסחרי לפיה השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט לעניין זה מהווה שינוי מהותי בתכנון ובצפיפות ;
  - כוללת הסדרת מרתף משותף עבור 4 חלקות נפרדות והוגשה ללא הפרסום הנדרש ;
  - תכנון החזית מסחרית נוגד עקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו, נוגד את ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה לעניין סידור חזית "פתוחה" כלפי הרחוב ;
  - כוללת הבלטת המרפסות מעבר ל-10% מקו הבניין הצדדי המותר ובגדר סטייה ניכרת ;
  - נוגדת הוראות תכנית ג/1 לעניין התכסית המותרת ושמירת הנסיגות הנדרשות
  - סורבה ע"י מכון הרישוי.
  - נוגדת הנחיות מרחביות לעניין הסדרת פתחי שחרור עשן של המרתפים במרווח הקדמי .
  - כוללת עיצוב חזית עם קורות וחלקים בנויים מעבר לקו בניין קדמי בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מטלון 71 ב

בקשה מספר:	19-0650	גוש:	6948 חלקה: 183
תאריך בקשה:	27/05/2019	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0034-071	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201701937	שטח:	351 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/11/2017		

מבקש הבקשה: מאיר עזרא ובנו בע"מ  
האומן 5, קרית מלאכי \*

עורך הבקשה: גל אור ז'ראר  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר, כמות חנויות: 1,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 19,  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, שכן:
- כוללת הגדלת השטחים מעבר למותרים בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט לשם התאמתו לשטחים המותרים יגרום לשינוי מהותי בתכנון;
  - נוגדת את עקרונות התכנית לעניין בניה בקיר משותף חופף לכל אורכו, תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון;
  - כוללת הסדרת מרתף משותף עבור 4 חלקות נפרדות והוגשה ללא הפרסום הנדרש;
  - נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין סידור פתחים בגבול בין המגרשים, והתכנון מהווה איחוד המגרשים בפועל אך לא בוצע תהליך הסדר מגרש;
  - נוגדת עקרונות התכנית לאזור מסחרי לפיה השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון והקטנת הצפיפות בהתאם.
  - תכנון החזית מסחרית נוגד עקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו, נוגד את ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה לעניין סידור חזית "פתוחה" כלפי הרחוב;
  - התכנון מהווה הגדלת נפח הבניה בצורה משמעותית עם בינוי חריג לשכונה וגורם לתוספת קומה ללא הצדקה תכנונית לאישורה.
  - נוגדת הוראות תכנית ג/1 לעניין התכסית ושטח הדירה בגדר סטייה ניכרת;
  - סורבה ע"י מכון הרישוי.
  - כוללת עיצוב חזית עם קורות וחלקים בנויים מעבר לקו בניין קדמי בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה

טיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מטלון 71 מטלון 71 א

בקשה מספר:	20-0250	גוש:	6948 חלקה: 213
תאריך בקשה:	16/02/2020	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0034-071	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201900968	שטח:	705 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/07/2019		

מבקש הבקשה: מאיר עזרא ובנו בע"מ  
האומן 5, קרית מלאכי \*

עורך הבקשה: גל אור ז'ראר  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 371.8,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 2,  
בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 29,  
על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחצר: גינה, שטחים מרופפים, כמות מקומות חניה: 28, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, שכן:
  - נוגדת הוראות התכנית לעניין קווי הבניין הקדמי בגדר סטיה ניכרת;
  - נוגדת את עקרונות התכנית לעניין בנייה בקיר משותף חופף לכל אורכו, תיקון המפרט מהווה שינוי מהותי בתכנון;
  - נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין סידור פתחים בגבול בין המגרשים, והתכנון מהווה איחוד המגרשים בפועל אך לא בוצע תהליך הסדר מגרש;
  - נוגדת עקרונות התכנית לאזור מסחרי לפיה השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון והקטנת הצפיפות בהתאם.
  - כוללת הסדרת מרתף משותף עבור 4 חלקות נפרדות והוגשה ללא הפרסום הנדרש;
  - התכנון מהווה הגדלת נפח הבניה בצורה משמעותית עם בינוי חריג לשכונה וגורם לתוספת קומה ללא הצדקה תכנונית לאישורה.
  - נוגדת הוראות תכנית ג/1 לעניין התכסית המותרת ושמירת הנסיגות הנדרשות;
  - סורבה ע"י מכון הרישוי.
  - כוללת עיצוב חזית עם קורות וחלקים בנויים מעבר לקו בניין קדמי בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
- ללא צורך בדיון בבקשה לארכה להגשת התנגדות שכן לבקשה נתנה חוות דעת שלילית.

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה מרגוזה 50

בקשה מספר:	20-0512	גוש:	7259 חלקה: 8
תאריך בקשה:	16/04/2020	שכונה:	יפו העתיקה, נמל יפו
תיק בניין:	3022-050	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	201802114	שטח:	14670 מ"ר
תא' מסירת מידע:	20/11/2018		

מבקש הבקשה: צ.מ.ח המרמן בע"מ  
התעשייה 47, נשר \*

עורך הבקשה: כהן אלכסנדר  
בית שמאי 11, רמת השרון 47278

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מרתף 2- מחסנים דירתיים, חללים טכנים, חניות, חדר אשפה. מרתף 1-

בקומת הקרקע: אחר: לובי מגורים, מעבר מקורה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 55,

על הגג: אחר: עליית גג,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 101,

פירוט נוסף: אישור מחדש של בניה מאושרת בהיתר ובנוסף שינויים בחלוקה הפנימית בדירות, שינויים בשטחים ע"י גריעה/הוספה של שטח עיקרי מול שירות.

שינוי ייעוד שטח ציבורי למועדון נשים, בקשה עירונית.

שינויים בחזיתות, שינויים בפ

**ההחלטה: החלטה מספר 30**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-2 מתאריך 01/07/2020**

לשוב ולדון בבקשה לאחר מתן מענה של נציג אגף נכסים לגבי שינוי השימוש מגן ילדים בהיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה 10 454

בקשה מספר:	20-0607	גוש:	7104 חלקה: 289
תאריך בקשה:	06/05/2020	שכונה:	גני שרונה
תיק בניין:	0454-010	סיווג:	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות
בקשת מידע:	201902009	שטח:	38720 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/12/2019		

מבקש הבקשה: מגדלי גינדי תל אביב בע"מ  
החשמונאים 100, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פללר רחל  
בן גוריון דוד 1, בני ברק \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים טכניים, חדרי אשפה, לובי כניסה,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: מועדון דיירים, כמות חדרי שירותים: 1,

בקומות: כמות קומות מגורים: 43, כמות יח"ד מבוקשות: 385,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

בריכה: קומה: 43, מיקום: מרפסת, נפח (מ"ק): 35.00, גודל: 4\*8,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-20-01 מתאריך 01/07/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 18-0190 בקירות דיפון בקומות מרתף 6- עד 3- והריסת קיר דיפון בגבול מגרש 222 בחלקו הדרום מערבי של המגרש והקמת מגדל מגורים רביעי (מתוך ארבעה מתוכננים) עבור 385 יחידות דיור, מתוכן 25 זירות לדיור מוזל, בן 43 קומות מגורים וקומה טכנית עליונה, מעל קומת כניסה עם שטחי ציבור ומועדון דיירים, סה"כ 45 קומות מעל מפלס הכניסה ראשית ממפלס הפארק מעל ל 6 קומות מרתף חניה, כולל ההקלות הבאות:
  - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 10%. סך מספר יחידות הדיור המבוקשות 385 במקום 355 המותר על פי תכנית עיצוב;
  - בריכות שחיה במרפסות גג בקומה עליונה;
  - ניווד 2,500 מ"ר שטחי שירות מתת קרקע לעל קרקע;
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין גובה המבנה ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית מעצם אישור ההקלות המבוקשות.

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

תנאים למתן היתר

- מילוי דרישות מכון הרישוי.
- מילוי דרישות בוחן רישוי.

### תנאים בהיתר

1. חדר הטרנספורמציה מיועד לשימוש יחודי של חברת חשמל ולא יירשם כרכוש משותף.
2. חו"ד אקוסטית של ע. לבני מס' 101073-38 מיום 26-09-2019 תהיה נספח להיתר.
3. השימוש ב- 25 הדירות לדיור מוזל בהתאם להסכם שנחתם עם אגף הנכסים.
4. מתקני מיזוג ואיוורור (סוג ורעש המעבים), מתקנים טכניים: עפ"י ההנחיות בחו"ד האקוסטית.
5. תוכניות האוורור והמפרט הטכני יהיו נספחים להיתר בניה.
6. משרד הביטחון: גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
7. רשות שדות התעופה: גובה המבנה הינו מרבי, לא יאושרו הקלות מגובה זה הן למבנה והן למתקני העזר אשר נדרשים להקמתו.
8. בעל ההיתר אחראי כי בריכות השחייה יעמדו בדרישות תקנות החוק.
9. עמידה בדרישות מכון התעדה בנושא בניה ירוקה.
10. ביצוע פיתוח הרחובות הגובלים בתחום ההיתר, כולל מדרכות, שבילי אופניים וכיו"ב.
11. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

### תנאים לאיכלוס

1. השלמת בניית כל מבני הציבור הכלולים בבניינים שלגביהם מבוקש האיכלוס והשלמת פיתוח שטחי החוץ הצמודים למבני הציבור הללו, לשביעות רצון מהנדס העיר.
2. הצגת רישום זיקות ההנאה והערות האזהרה לעניין תחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים.
3. השלמת רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 12.1 ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
4. ביצוע בפועל של אותו חלק יחסי מהשצ"פ/ או השפ"פ באישור מהנדס העיר תל אביב, כאמור בסעיף 14.9 עמידה בדרישות חברת החשמל המפורטות באישור מ- 11/11/2019
5. עמידה בדרישות משרד הבריאות.
6. רישום בפועל של השטחים הציבוריים הכלולים בו ואשר מפורטים בסעיף 12.3.1 ומסירת החזקה בשטחים הכלולים בו והמפורטים בסעיף 12.3.2 לרשות העירייה.

### התחייבויות להוצאת היתר

1. להקמת חברת ניהול, אחזקה ותפעול למגדל המגורים, אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקתו.
2. להבטחת רישום זיקות הנאה למעבר להולכי רגל, על חשבונו כמפורט בסעיף 12.2 בתקנות התב"ע.
3. לרישום השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 12.3 בתקנות התב"ע.
4. לרישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, שטח המרתפים, למעט מחסנים דירתיים וחניות, גרעין הבניין בכל הקומות, לובי כניסה עליון ותחתון, חדרים טכניים, חדר אשפה, מועדון דיירים בקומת הפארק, הגג העליון ודרכי הגישה אליו, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
5. לביצוע מבני הציבור ושטחי הציבור הצמודים אליהם כמפורט בסעיף 14.6 בתקנות תכנית 3001
6. לתחזוקת השטחים בתחום המגרש תהיה באחריות היזם/בעלי הבניין ועל חשבונו.

### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות אינדיבידואלי פרידמן יעקוב מ-19-12-2019

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.