

י"ח חשון תשפ"א  
05 נובמבר 2020

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 20-0022-2 תאריך: 28/10/2020 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	1	20-0415	2218-073	סנה משה 73	פרגון גל	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
2	2	20-0916	2089-009	גוטמן נחום 22	מור עידו	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
3	3	20-0807		קהילת פאדובה 19ג	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
4	4	20-1079	0930-041	אינסטיין 41	אשדר חברה לבניה בע"מ	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
5	5	20-1246	0953-028	עלומים 28	רון רונקין איל	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
7	6	19-1407	0901-050	הפרסה 50	לויטר שגיב	שינויים/הארכת תוקף החלטה
9	7	20-0760	0915-014	הרוגי מלכות 14	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
10	8	20-0740	0187-078	דיזנגוף 78	החברה לחיזוק דיזינגוף 78 ת"א בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
12	9	19-1382	0406-066	המלך ג'ורג' 66	בר-יעקב-נכסים והשקעות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
14	10	20-0382	0310-003	מלכי ישראל 3	פרוקט ג'וסי ג'וס בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
16	11	20-0744	0406-078	המלך ג'ורג' 78	ג.ש.ן יזמות ושיווק נדל"ן	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
17	12	19-1072	0070-004	כרמיה 4	צ'ארלס זלוף	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
19	13	20-0303	0081-001	המכבי 1	מכבי פינת טשרניחובסקי בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
21	14	20-0973	0296-003	זולא אמיל 3	מורג עמיר	תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)
22	15	20-1161	0210-034	שמעון התרסי 34	העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות 2 מ.ל. בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
24	16	20-0110	0579-010	מרים החשמונאית 12	מלך דן	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
26	17	20-0796	1315-005	הרב ניסים 5	אלעד ישראל מגורים בע"מ	בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')
27	18	20-0797	1315-003	הרב ניסים 3	אלעד ישראל מגורים בע"מ	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות
28	19	19-1440	0644-120	תוצרת הארץ 3	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות
31	20	20-0488	1042-007	צויפל 7	ריינר נעמה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
32	21	20-1278	1042-007	צויפל 7	ארד רם	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
33	22	20-1095	3562-004	בבנישתי 4	מנור עמיר	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
34	23	20-0842	3538-010	המנור 10	דוראל שרל	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
35	24	20-0385	0030-030	שיבת ציון 30	מאי עדן יזמות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 20-0022-2 תאריך: 28/10/2020 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו הי"ה:  
חברי הועדה:

לא השתתף בדיון בנחום גוטמן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר מ"מ וסגנית ראש העירייה חברת מועצה	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא אופירה יוחנן וולק ציפי ברנד פרנק אסף הראל מיטל להבי ראובן לדיאנסקי רועי אלקבץ חן אריאלי מלי פולישוק	נציגים בעלי דעה מייעצת:
השתתפה בדיון במשה סנה 73 בלבד	חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העיר		נעדרו הי"ה: חברי הועדה: נציגים בעלי דעה מייעצת:
עד הבקשה בגוטמן 22 עד הבקשה בנחום גוטמן 22. חזר למלך גורג 66 בלבד	חבר מועצה סגנית ראש העירייה נציגה בעלת דעה	נפתלי לוברט 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	
רק בבקשה של משה סנה 73	חבר מועצה חברת 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	עו"ד הראלה אברהם-אוזן עו"ד פרדי בן צור עו"ד שרון אלזסר לימור קנדיל רחלי קריספל	נכחו הי"ה: מרכז הועדה:

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה סנה משה 73

גוש : 6615 חלקה : 84	בקשה מספר : 20-0415
שכונה : קרית שאול	תאריך בקשה : 22/03/2020
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 2218-073
שטח : 996 מ"ר	בקשת מידע : 201702728
	תא' מסירת מידע : 01/02/2018
	מבקש הבקשה : פרגון גל תרצה 4 , רמת גן *
	עורך הבקשה : אינגבר אייל השקד 10 , גבעת שמואל *

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : דירה וגן ילדים שקיבל היתר שימוש חורג וכעת מבוקש היתר חדש . שטח הגן 75 מ"ר. שטח הדירה 77 מ"ר, שימוש מבוקש : שימוש חורג מעורב ממגורים לגן ילדים בחלק מבניין מגורים חד קומתי לתקופה של 10 שנים . עד 25 ילדים גילאים חצי שנה עד שלוש וחצי, תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 75, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

לבקשת מהנדס העיר, לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0020 מתאריך 23/09/2020

לקיים סיור במקום בהשתתפות נציג/ת אגף נכסים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גוטמן נחום 22 גוטמן נחום 24

גוש : 6629 חלקה : 172	בקשה מספר : 20-0916
שכונה : נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה : 02/07/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 2089-009
שטח : 1208 מ"ר	בקשת מידע : 201901482
	תא' מסירת מידע : 26/09/2019

מבקש הבקשה : מור עידו  
בורלא יהודה 13 , תל אביב - יפו \*  
מור כנרת  
בורלא יהודה 13 , תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים : הגבהת גג רעפים קיים , בניית מדרגות כניסה נוספות למרתף וחצר אנגלית . תוספת שטח בקומת קרקע , שינוי בחלוקה פנימית בכל הקומות , שינוי במדרגות פנימיות , תוספת אחרת : הגבהת גג רעפים קיים , בניית מדרגות כניסה נוספות למרתף וחצר אנגלית . תוספת שטח בקומת קרקע , שינוי בחלוקה פנימית בכל הקומות , שינוי במדרגות פנימיות .

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

### ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022 מתאריך 28/10/2020

- לא לאשר את הבקשה שכן :
- מוצעת תוספת בנייה בקומת הקרקע בשטח של 12.90 מ"ר מעבר לשטח הבנוי שאושר ב-66.93 מ"ר כולל מרפסות מקורות, מעבר לשטחים המותרים ותוספת המבוקשת מהווה סטייה ניכרת.
  - לא ניתן לאשר סגירת מרפסת בקומה א' בבנייה קשיחה שקיימת מעבר לקו הבניין הקדמי ;
  - לא ברור חומר תקרת קומה א' שמעליה מוצע שטח שניתן לנצל בחלל הגג ;
  - לא ניתן לאשר חלון לכיוון החצר החיצונית ;
  - קיימות ללא היתר גדרות רשת בחצר האחורית והבקשה לא מתייחסת להקמתם ;

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת פאדובה 19 ג שלונסקי אברהם 34

גוש : 6625 חלקה : 872	בקשה מספר : 20-0807
שכונה : 'נאות אפקה א	תאריך בקשה : 17/06/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין :
שטח : 9803 מ"ר	בקשת מידע : 201901324
	תא' מסירת מידע : 03/09/2019

מבקש הבקשה : שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
שלם 3 , רמת גן \*  
מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ  
ששת הימים 30 , בני ברק \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 15, שטח הריסה (מ"ר) : 12950.9,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חדרים טכניים, חדרי שנאים, חניות,

בקומת הקרקע : חדר אשפה, אחר : דירות גן וקרקע, לובי ראשי,

בקומות : כמות קומות מגורים : 10, כמות יח"ד מבוקשות : 277,

על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה, אחר : גג טכני- מעבי מיזוג אוויר, מפוחי ונטות, פירים טכניים,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף : בניית 8 בניינים חדשים במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה :

בניינים 1-3 הפונים לרח' שלונסקי : בני 10 קומות (קרקע, 8 קו

**ההחלטה : החלטה מספר 3**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022-2 מתאריך 28/10/2020**

לשוב ולדון בבקשה תוך 90 יום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 41 טאגור רבינדרנת 2

גוש : 6649 חלקה : 251	בקשה מספר : 20-1079
שכונה : נוה אביבים וסביבתה	תאריך בקשה : 04/08/2020
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין	תיק בניין : 0930-041
קיים בהיתר	בקשת מידע : 201902179
שטח : 5830 מ"ר	תא' מסירת מידע : 18/12/2019

מבקש הבקשה : אשדר חברה לבניה בע"מ  
אלון יגאל 57, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מליס ליפשיץ נעמה  
תפוצות ישראל 6, גבעתיים 53583

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת : כל הקומות - שינינו את עובי הקירות בכל המבנה, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים בחזיתות המבנה - שינוי מקומות חלונות ומידות פתחים בכל החזיתות במבנה.

שינוי בסימון חניות ומחסנים בקומות המרתפים.

שינויים פנימיים בחלוקת קירות הפנים של הדירות, תוספת אחרת : שינוי בעובי קירות בכל המבנה כתוצאה משינוי זה יש שינוי בחישובי שטחים, שימוש המקום כיום : בהיתר בקשת היתר זו (היתר שינויים)

מתבסס על ההיתר 6443 שאושר,

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מספר 19-0786 משנת 2019 שניתן להקמת 2 בניינים חדשים (A ו B) בני 9 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת העליונה חלקית) וקומה טכנית הפונים לרחובות הראשיים טאגור ואינשטיין, מעל 3 מרתפי חניה משותפים ( עבור 3 בניינים המותרים במתחם).

כולל ההקלה הבאה :

להגבהת קומת הגג בבניינים A ו-B מ-2.76 מ' שאושר בהיתר ל-3.00 מ' נטו בהתאם לגובה קומה.

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

### הערות

ההיתר כפוף לכל התנאים אשר נכתבו בהיתר המקורי מספר 19-0786.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עלומים 28 קרן קיימת לישראל 71

גוש : 6628 חלקה : 165	בקשה מספר : 20-1246
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 07/09/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0953-028
שטח : 504 מ"ר	בקשת מידע : 201901658
	תא' מסירת מידע : 03/11/2019

מבקש הבקשה : רון רונקין איל  
בית אל 27 , כוכב יאיר \*  
רון רונקין נורית  
בית אל 27 , כוכב יאיר \*

עורך הבקשה : כץ אבנר  
הבשור 179 , שוהם \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר : תוספת שטח בקומת קרקע, תוספת בריכה בחצר, שינויים בפיתוח, חדר מכוונות לבריכה, חניה מ, קומה בה מתבצעת התוספת : 0, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים במחיצות פנימיות עם שינויים כלפי ההיתר,

בריכה : קומה : 0, מיקום : חצר אחורית, נפח (מ"ק) : 46.00, גודל : 30.7 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-20-2 מתאריך 28/10/2020

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן קומה אחת וגג שטוח ( עבור יח"ד אחת ), הקמת מוסף חניה מקורה עבור כלי רכב אחד ומקום חניה נוסף ( עוקב ) ללא קירוי , הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח דרומי בנסיגה של 4.00 מרחוב קק"ל ( כולל 3.00 מ' רצועת גינון ) והקמת גדרות חדשים בגבולות המגרש .

כולל ההקלה הבאה :

- העברת שטחים המותרים מקומה א לקומת הקרקע בשיעור של כ 5 מ" לשם שיפור התכנון.

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

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

### תנאים לאיכלוס

1. 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.

### תנאים לתעודת גמר

1. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
2. אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה,

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

20-1246 עמ' 6

וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הפרסה 50

גוש : 6335 חלקה : 232	בקשה מספר : 19-1407
שכונה : צהלה	תאריך בקשה : 01/12/2019
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0901-050
שטח : 634 מ"ר	בקשת מידע : 201501183
	תא' מסירת מידע : 05/10/2016

מבקש הבקשה : לויטר שגיב  
המעפילים 22, רמת השרון \*

עורך הבקשה : לבנון שי  
רעות 18, הוד השרון \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 118.5  
במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט חדרי עזר אחר : חדר משחקים וחדר כושר  
בקומת הקרקע : אחר : חדר מגורים, מטבח, וסך חניה כמות חדרי שירותים : 1  
בקומות : כמות קומות מגורים : 2 כמות יח"ד מבוקשות : 1  
על הגג : קולטי שמש אחר : דודי שמש, מעביי מזגנים  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים אחר : בריכת שחיה, גדרות כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 2  
נפח בריכה (מ"ק) : 60.00

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

לתקן את החלטת הוועדה מיום 25/01/2017 ולאשר את הבקשה ללא הקלה של 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע החלה על מקום. לאשר באופן חריג ממדיניות תמ"א 38 את הבניה כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית משנת 2016, כולל זכויות מכח תמ"א (13 מ"ר עבור יח"ד אחת קיימת ומיועדת להריסה) ועוד 38 מ"ר נוספים עד 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע החלה על המקום, ללא הקלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0330 מתאריך 04/12/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת, עד לתאריך 22/11/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרוגי מלכות 14

גוש : 6638 חלקה : 68	בקשה מספר : 20-0760
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 09/06/2020
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0915-014
שטח : 1130 מ"ר	בקשת מידע : 201900529
	תא' מסירת מידע : 18/04/2019

מבקש הבקשה : י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ  
הארבעה 8, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 578.73,

במרתפים : מספר מרתפים, מחסן,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,

בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 21,

על הגג : קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 37, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 0.7,

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

**ההחלטה : החלטה מספר 7**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022 מתאריך 28/10/2020**

לשוב ולדון לאחר הצגת מפרט מתוקן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 78

גוש : 7092 חלקה: 101	בקשה מספר: 20-0740	תאריך בקשה: 07/06/2020
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0187-078
שטח: 392 מ"ר		בקשת מידע: 201901653
		תא' מסירת מידע: 30/10/2019

**מבקש הבקשה:** החברה לחיזוק דיזנגוף 78 ת"א בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

**עורך הבקשה:** חטיבה תמיר  
רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3.6, כמות יח"ד לתוספת: 8, מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, א, ב, שטח התוספת (מ"ר): 25, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 105, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי חדר מדרגות קיים, תוספת אחרת: חיזוקים לפי תמ"א 38, תוספת ממ"דים, שטח עיקרי, מרפסות, לובי, נישה לאשפה, מתקנים טכניים, מעלית במרווח צידי, חדר משאבות במרתף, מדרגות גישה חיצוניות, פרגולה, גדרות ופיתוח, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר.

קיים משרד ללא היתר

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022-2 מתאריך 28/10/2020

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף, בן 3 קומות מעל קומת מרתף הגלויה בחלקה המכיל 7 יח"ד שכן:
  - א. מבוקשת חריגה מהשטחים המותרים לבנייה לאור תכנון קונטור הקומות החדשות מעל מרפסות קיימות בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב(3).
  - ב. מבוקשת הוספת שטחים למשרד המבוקש לשימוש חורג לצמיתות בקומת המרתף בניגוד להוראות תכנית ע'1.
  - ג. מבוקשת הוספת שטחים מעבר למותר לאור בניית הקומות החדשות בקונטור העולה על המותר (מעל מרפסות) וכן לאור בנייה על הגג העולה על- 65% המותרים מקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
  - ד. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי דרומי לאור סגירת מרפסות קיימות בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
  - ה. מבוקשת בניית ממ"דים בחריגה מקווי הבניין המותרים ששטחם עולה על שטח מינימלי נדרש ובניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב(11).
  - ו. מבוקשת בנייה קשיחה בקומת הקרקע בחזית המסחרית לרחוב דיזנגוף בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 6.1 ה' (1).
  - ז. מבוקשת הוספת קומות חדשות בעיצוב השונה מהקומות הקיימות לאור הקמת פתחים ע"ג רוב החזית ללא התאמה לפרופורציות המקוריות של הבניין הקיים בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  - ח. מבוקשת סגירת מרפסות קדמיות ע"י יצירת חלון שקוע בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  - ט. מבוקשת הריסת קרניזים קיימים וכן הוספת רפפה ע"ג החזית הקדמית ללא שמירה על הפרופורציות המקוריות והמרכיבים האדריכליים של הבניין כנדרש ובניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  - י. מבוקש מעקה גג בעורף הבניין הבולט ממישור קיר החזית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  - יא. מבוקש חידוש מעקות המרפסות באופן השונה מהמעקות הקיימים בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  - יב. מבוקשת מצללה על הגג ללא נסיגה ממעקה הגג כנדרש וכן מצללה הבולטת בחלקה מקונטור הגג בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
  - יג. לא הוצג פתרון תלויית כביסה עבור כל יח"ד המבוקשות בבניין בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.

20-0740 עמ' 11

- יד. מבוקשות מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסות גג בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- טו. מבוקשים מתקנים בגבולות המגרש הצדדיים בגובה העולה על 3.00 מ' ממפלס המדרכה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- זז. מבוקש מסתור לגז בגבול מגרש עורפי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- יז. מבוקשים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- יח. מבוקשים 14 מתקנים סולאריים עבור 16 יח"ד בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
2. לקבל את טענת המתנגד המפורטת בסעיף מס' 1 בהתנגדות לאור פגיעה ברכושו הפרטי של המתנגד ללא הסכמתו ודחיית שאר סעיפי ההתנגדות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.
- טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

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

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

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

### 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 יורסו 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 דיון נוסף: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-20-2 מתאריך 28/10/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים ומסחר קיים בן 4 קומות הכוללים: חפירת מרתף, חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור סה"כ 21 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

3. לקבל בחלקן את ההתנגדויות שהוצגו ע"י המתנגדים. מהטעמים שפורטו בהתייחסויות להתנגדויות. על העורך להציג תוך 60 יום פיתרון בטיחותי לדיירים בעת עבודות הבניה, ועל כך ינתן דיווח לוועדה.

### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
2. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות.
4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין:
  - א. רישום שטחים משותפים.
  - ב. הדירה בקומת הקרקע לרבות חלקי קומת המרתף המוצמדים אליה מהווה יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  - ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
  - ד. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
7. 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.
8. לא תיבנה גדר חדשה ולא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור.

### תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בנייה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות העצים, באחריו האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבל טופס 4/אישור אכלוס/תעודת גמר.
2. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 4 עצים חדשים בגודל 10 ("4) לפחות.

### הערות

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

### המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 0004-20-30 מתאריך 05/08/2020

לאחר שביום 5.8.20 התקיים דיון ארוך ומקיף בהתנגדויות בהם ניתנה למתנגדים ולנציג המבקשים הזדמנות לטעון את טענותיהם קיימתי ביום 8.9.20 התייעצות מקצועית עם ס. מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ ובוחרן הרישוי שמטפל בבקשה. בעקבות כך, התבקש היזם לתת התייחסות לגבי האופן בו הוא מתחייב לשמור על בטחון הדיירים, במידה וישארו בדירותיהם, עד לסיום הבנייה.

ביום 25/8/20 העביר נציג מבקש הבקשה קטע מתוך הסכם המכר של זכויות הבנייה שנמכרו על ידו ליזם ובו התייחסות למחזיקים שונים הפועלים ו/או מתגוררים בבניין בתקופת הבנייה. (סעיף 7.11 להסכם)

לאור האמור לעיל התרשמתי כי היקף הבנייה המבוקש לא יאפשר למחזיקים/דיירים בבניין תנאים מגורים סבירים במהלך תקופת הבנייה.

להבנתי, אין בהסכם שבין המבקש ליזם הגנה ראויה על אותם דיירים שנמצאים במעמד של דיירים מוגנים ומן הראוי לקבוע כתנאי למתן ההיתר הקצאת דירות חלופיות, שוות ערך לדירות שבהחזקתם כיום, עבור הדיירים המוגנים וזאת לכל תקופת הבנייה ועד לקבלת טופס איכלוס לבניין וחזרתם של הדיירים המוגנים לדירות שבהחזקתם.

על כן, המלצתי לוועדת המשנה היא שבתנאים הקיימים, לא יונפק היתר בנייה למבקש/לפרויקט.

### 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 מלכי ישראל 3

בקשה מספר:	20-0382	גוש:	6952 חלקה: 61
תאריך בקשה:	11/03/2020	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0310-003	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201900773	שטח:	540 מ"ר
תא' מסירת מידע:	03/06/2019		

מבקש הבקשה: פרוקט גיוסי גיוס בע"מ  
השרון 24, רעננה \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים קטנים במחיצות,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): בנק בקומות מרתף וקרקע, שימוש מבוקש: מסעדה, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 253.24, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

לתקן טעות סופר בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 23/09/2020 במקום כולל גם חלק בחלקה הגובלת מצפון, חלקה 61 לרשום כולל גם חלק בחלקה הגובלת מזרוע, חלקה 60. יתר ההחלטה והתנאים נותרים על כנם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 23/09/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד בקומת הקרקע ובמרתף, בניין מגורים ומסחר, הבנוי בקיר משותף משני צדדיו, עם הבניין בחלקה 62 (חלקה צפונית) וחלקה 60 (חלקה דרומית), בן 6 קומות מעל קומת קרקע עם קולונדה, וקומת מרתף הכוללים: שימוש חורג להיתר מבנק למסעדה בקומת הקרקע ושימושים נלווים למסעדה במרתף לתקום של 10 שנים עד לתאריך 3.3.30 בשטח של 322 מ"ר.  
השימוש החורג המבוקש מבנק למסעדה כולל גם חלק בחלקה הגובלת מצפון, חלקה 61.

2. לאשר פתרון חניה להסדרת 0.84 מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בתשלום קרן חנייה.

3. לדחות את ההתנגדות שכן, עפ"י תשריט תכנית 164 (קביעת אזורי מגורים, דרכים, מסחר ובנייני ציבור) החלה על המגרש, ייעוד הקרקע הינו מסחרי מיוחד המתיר תמהיל שימושים בין היתר של בית קפה ומסעדה ששטחו אינו קטן מ 60 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו וגם אין בו אישור לעסקים בבניין.
2. הפעלת המסעדה כרוכה באישור כל הגורמים הרלוונטים.
3. אין באישור ההיתר לשימוש של מסעדה בתחום 2 החלקות אישור לאיחוד החלקות הנ"ל.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 78

גוש : 6951 חלקה : 8	בקשה מספר : 20-0744
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 07/06/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0406-078
שטח : 523 מ"ר	בקשת מידע : 201900927
	תא' מסירת מידע : 30/06/2019

מבקש הבקשה : ג.שן יזמות ושיווק נדל"ן  
הרא"ה 27, רמת גן \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 8, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 491.37, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 158.75, שטח פרגולה (מ"ר) : 34, חומר הפרגולה : שלד מבטון מילואה מחומר קל., הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 1933, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : מסחר, גובה המבנה הקיים (מטר) : 11.3, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 5.52, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 2.13,

שימוש חור

### ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022-2 מתאריך 28/10/2020

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע), על הגג חדר כביסה ושני מחסנים הכוללים :

- חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת מרתף חלקי, תוספת שתי קומה וקומת גג חלקית.

- שימוש חורג להיתר מדירת מגורים בקומת הקרקע ליחידת מסחר.

בשל היעדר היתכנות קניינית בשעה שלבקשה הוגשו התנגדויות ע"י בעלי זכויות של 6 תתי חלקות (3, 4, 5, 6, 8, 9) אשר הינם בעלי זכויות של 522/966 חלקים ברכוש המשותף, היינו 54%, וכן בשל בניה המוצעת בשטח פרטי המוצמד לתת חלקה 3 ללא הסכמתו ולקבל את ההתנגדויות בנושא זה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה כרמיה 4

גוש : 7085 חלקה: 121	בקשה מספר: 19-1072
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 27/08/2019
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0070-004
שטח: 280 מ"ר	בקשת מידע: 201800965
	תא' מסירת מידע: 02/07/2018

מבקש הבקשה: ציארלס זלוף  
קפלן 80, הרצליה \*

עורך הבקשה: עין גדי - דוידוביץ ליהי  
סנה משה 21, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 2,

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 3, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחדרי המדרגות, תוספת מעלית, הזזת מערכות טכניות: בלוני גז, מזגנים, התאמת פתחים ושינויים בחזיתות, תוספת אחרת: מעלית, מרפסות, מצללות, ממדים,

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 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 08/01/2020 ולאור חוות דעת השירות המשפטי לשוב ולדון לצורך אישור הקלות מכוח תכנית ג', לאשר את ההקלות הבאות.

1. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו ו- 4.5 מ' ברוטו.
2. הקלה לתוספת תחנה למעלית בקומת הגג.
3. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0001 מתאריך 08/01/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספת וחיזוקים מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יחידות דיור. כולל תוספת מכח תמ"א 38:  
- 2 קומות עליונות וקומת גג חלקית בתכסית 50% עבור 3 יחידות דיור.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 3.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן- השתתפות בקרן חנייה מכח תמ"א 38, מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון לשכת המסחר)

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם.
2. תכנון הבניין בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה, בעיקר לנושא המעקות ובלטות

19-1072 עמ' 18

3. התאמת היקף קונטור הממ"ד בחלקו העורפי לקונטור הבנייה בקומות הקיימות (כולל חיזוקים מינימליים נדרשים).

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. 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.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המכבי 1 טשרניחובסקי 10

גוש: 7226 חלקה: 73	בקשה מספר: 20-0303	תאריך בקשה: 23/02/2020
שכונה: לב תל-אביב	סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0081-001
שטח: 282 מ"ר	מבקש מידע: 201800879	תא' מסירת מידע: 26/06/2018

**מבקש הבקשה:** מכבי פינת טשרניחובסקי בע"מ  
מגידו 10, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** פרץ חנן  
זמנהוף 13, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 5, מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 1,2, שטח התוספת (מ"ר): 35, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תכנון מחדש של הדירות הקיימות בהתאם לתוספות המוצעות, תוספת אחרת: תוספת מעלית, שימוש המקום כיום: בהיתר יש לצייך כי המרתף נמצא בהיתר גם כן,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, שטח התוספת (מ"ר): 89.5, חומר הפרגולה: פרגולה פלדה וסרגלי אלומיניום, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022-2 מתאריך 28/10/2020

לאור הסרת ההתנגדות והגשת תכנית מתוקנת התואמת את התכנית שהוגשה במקור:

1. לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים מכוח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד, מעל קומת מרתף חלקית, הריסת הבנייה הקיימת בקומת הקרקע בפינה הצפון מזרחית והקמת יחידת דיור נוספת עם ממ"ד, והקמת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות. כולל תוספת מכוח תמ"א 38:
  - תוספת 2 קומות בהיקף קומה טיפוסית.
  - הוספת יחידת דיור אחת בקומת הקרקע בחלקו הצפון מזרחי של הבניין.
  - תוספת קומה חלקית המכילה יח"ד אחת בתכסית של 50%.
  - בניית ממ"דים בנסיגה של עד 2.00 מ' מגבול הבניין הצדדיים.
  - חיזוק מעטפת הבניין, הריסה ובנייה מחדש של גרמי מדרגות בשטח הגרעין הכללי.

כולל ההקלות הבאות:

- א. בניית בריכה פרטית בקומת הגג.
- ב. פטור ממרפסות שירות.
- ג. הקלה להגבהת קומת הגג החלקית לגובה 4.50 מ' ברוטו ו-3.3 מ' נטו.
- ד. הקלה לביטול נסיגות בקומת הגג החלקית.

שכן הנ"ל תואם תנאים מגבילים ותורם לשיפור התכנון.

2. אישור פתרון חלופי ל 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

3. לא לאשר הקלה להגבהת מתקנים טכניים בחצר מעל גובה 1.50 מ' שכן הדבר סותר הנחיות מרחביות לעניין גובה הגדרות.

**תנאים למתן היתר**

תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. פירוק סגירת המרפסות הקיימות בחזית הקדמית כמסומן בתכנית.
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.

**תנאים לתעודת גמר**

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-  
1. 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.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ שינתנו.

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 8**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-20-2 מתאריך 09/09/2020**

**לשוב ולדון עוד שבועיים לאחר הגשת תוכנית מתוקנת.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זולא אמיל 3

גוש : 7078 חלקה : 55	בקשה מספר : 20-0973	
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 12/07/2020	
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0296-003	
שטח : 343 מ"ר	בקשת מידע : 201800636	
	תא' מסירת מידע : 24/05/2018	

**מבקש הבקשה :** מורג עמיר  
זולא אמיל 3 , תל אביב - יפו \*  
מורג יפעת  
זולא אמיל 3 , תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת : אישור מצב קיים לדירה קיימת ותוספת ממ"ד לאותה דירה , שימוש המקום כיום : בהיתר הדירה בחלקה בהיתר ובחלקה כרוכה בהליך שימוש חורג. הממ"ד מוצע לבניה וטרם נבנה. חלקת משנה 1,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : חדר, מחסן, חדר הסקה בקומת קרקע תחתונה, שימוש מבוקש : דירת מגורים לצמיתות, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 81.36, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או

### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022-2 מתאריך 28/10/2020

1. לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד ליחידת דיור קיימת שלא בהיתר בקומת קרקע חלקית בבניין מדרוני, והרחבתה ע"י הוספת ממ"ד ולתוספת פאנל סולארי ודוד שמש על הגג שכן :  
שטח חדר מגורים שמסומן בהיתר משנת 1981 היה כ - 16 מ"ר.  
שטח הדירה המבוקש לאישור בדיעבד לאחר הפיכת שטחים שאושרו לא למטרת מגורים, כגון : מחסן, חדר הסקה, גרם מדרגות (לפי היתר 2/130 משנת 1981) ולאחר תוספת שטחים נוספים שהוספו לדירה וממ"ד המבוקש להוספה עכשיו יהיה כ- 81 מ"ר לפי מדידה גרפית.  
דהיינו מדובר בהגדלת שטח הדירה בכ- 65 מ"ר כולל ממ"ד ( 40 מ"ר מעבר למותר על פי הוראות התכנית) דבר שנוגד את תכנית 3616א, רובע 3.
2. לא לקבל את טענות המתנגדים לשטחים המשותפים, על פי תשריט ונסח הטאבו אשר הוגשו במסמכי הבקשה השטח נשוא הבקשה הינו שטח בבעלות פרטית של מבקשי הבקשה ואינו שטח משותף.
3. לקבל את טענות המתנגדים לעניין השטח הגדול מהכתוב בטאבו כמפורט בסעיף 1 בחוות הדעת.
4. לא לאשר את ההקלות שכן השימוש המבוקש בהקלה בקומת המרתף החלקית אינו על פי השימושים המותרים בתכנית ע'1' למרתפים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שמעון התרסי 34

גוש : 6212 חלקה: 603	20-1161	בקשה מספר:
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	19/08/2020	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	0210-034	תיק בניין:
שטח: מ"ר	201800667	בקשת מידע:
	29/05/2018	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות 2 מ.ל. בע"מ  
בלפור 44, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 2041.48,

במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חדר טרפו, חדר עגלות,,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,

בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 50,

על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים, גנרטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף: הריסת בנין קיים ובניית מבנה בן 7 קומות סה"כ כולל קרקע וגג חלקי ושני מרתפי חניה קונבנציונלית  
ובהתאם לתכנית רובע 3 ותמ"א 38 מבוקש פטור חלקי מתקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז

### ההחלטה: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022 מתאריך 28/10/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות כולל קומת עמודים ו-2 חדרי כביסה על הגג, שחיזוקו  
נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 50 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את ההתנגדות על כל סעיפיה שכן טענות ההתנגדות אינן תכנוניות. הוועדה המקומית אינה לוקחת צד  
בהסכמים קנייניים או אישיים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

#### תנאים בהיתר

1. יש לבצע את העבודות בסמוך לעץ לשימור מס' 22 בליווי אגרונום וקונסטרוקטור על פי מפרט האגרונום,  
את הגדר יש לבנות על פי פרטי גדר לבנייה בקרבת העצים לשימור כמוצג בתכנית האדריכלית.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם  
להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יוגש לפיקוח על הבנייה אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את הבנייה / פיתוח / העתקת העצים, מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

#### תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. 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. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, נשתלו 25 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) בערך של 17,401 ש"ח, מתוכם לפחות 1 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מרים החשמונאית 12

גוש : 6212 חלקה : 987	בקשה מספר : 20-0110
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 19/01/2020
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0579-010
שטח : 3882 מ"ר	בקשת מידע : 201901749
	תא' מסירת מידע : 07/11/2019

מבקש הבקשה : מלר דן  
מרים החשמונאית 12, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מגורים, שימוש מבוקש : מרפאת שיניים, שימוש חורג בקומה מספר : 1, תקופת שימוש חורג : 10 שנים, 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 16**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022 מתאריך 28/10/2020**

צוות ההתנגדויות לא מצא כי השימוש החורג אכן מהווה מטרד וממליץ :

- לאשר את השימוש החורג המבוקש, מדירת מגורים למרפאת שיניים, בשטח של כ-125 מ"ר, ללא מעבדה לתקופה מוגבלת מהמבוקש - עד 5 שנים מיום 29.10.2019 (יום פקיעת האישור האחרון) או עד התחלת בנייה מכוח תכנית 3729'א' במגרש - המוקדם מבניהם.
- לאשר השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות חניה לפי חוות דעת היועצת המשפטית מיולי 2020.
- לדחות את ההתנגדות, שכן הצוות המקצועי התרשם כי השימוש לא מהווה מטרד.

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

### תנאים למתן היתר

- מילוי וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם.
- אישור משרד הבריאות.

### תנאים בהיתר

- הדוח האקוסטי ואמצעים המתוארים בו להגבלת הרעש העולה מהמרפאה בסביבת מגורים יהיה נספח בלתי נפרד מההיתר.

### הערות

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

הערה : הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

**המלצת הצוות : החלטה מספר 2**  
**צוות התנגדויות מספר 20-0006 מתאריך 24/08/2020**

20-0110 עמ' 25

**לאחר ששמענו את ההתנגדויות ונציגי הדיירים ואת המבקשים, לא מצאנו כי השימוש החורג אכן מהווה מטרד, יחד עם זאת, לאור התוכניות בהתחדשות עירונית במיקום, אנו סבורים כי יש להגביל את השימוש החורג עד 5 שנים מיום 29.10.2019 (יום פקיעת האישור האחרון) או עד התחלת בנייה מכוח תכנית 3729 א' במגרש- המוקדם מבניהם.**

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרב ניסים 5

גוש : 6107 חלקה : 49	בקשה מספר : 20-0796
שכונה : בבלי	תאריך בקשה : 16/06/2020
סיווג : בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')	תיק בניין : 1315-005
שטח : 6281 מ"ר	בקשת מידע : 201800483
	תא' מסירת מידע : 09/05/2018

מבקש הבקשה : אלעד ישראל מגורים בע"מ  
הסדנאות 4, הרצליה \*  
א.מ.ת.ש השקעות בע"מ  
גבורי ישראל 7, נתניה \*

עורך הבקשה : נאור גל  
גבורי ישראל 7, נתניה \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : פונקציות משותפות לרווחת הדיירים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה,

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

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

בריכה : קומה : 1-, מיקום : מרתף 1-, נפח (מ"ק) : 280.00, גודל : 175 מ"ר

**ההחלטה : החלטה מספר 17**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022 מתאריך 28/10/2020

לשוב ולדון בבקשה לאור היקף ומורכבות הפרויקט, לאחר השלמת כל האישורים והתאומים הנדרשים לרבות :  
חוות דעת סופית ומפורטת של מח' תכנון מרכז ואדריכל העיר, חוות דעת המחלקה האסטרטגית, חוות דעת סופית  
ומתוקנת של מכון הרישוי לאחר תיקון הבקשה כנדרש והגשת תכנית מתוקנת בהתאם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרב ניסים 3

גוש : 6107 חלקה : 476	בקשה מספר : 20-0797
שכונה : בבלי	תאריך בקשה : 16/06/2020
סיווג : בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	תיק בניין : 1315-003
שטח : 8202 מ"ר	בקשת מידע : 201901147
	תא' מסירת מידע : 28/07/2019

מבקש הבקשה : אלעד ישראל מגורים בע"מ  
הסדנאות 4, הרצליה \*  
א.מ.ת.ש השקעות בע"מ  
גבורי ישראל 7, נתניה \*

עורך הבקשה : נאור גל  
גבורי ישראל 7, נתניה \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : שימושים לרווחת הדיירים,

בקומת הקרקע : אולם כניסה,

בקומות : כמות קומות מגורים : 45, כמות יח"ד מבוקשות : 252,

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

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

בריכה : קומה : 1-, מיקום : מרתף 1-, נפח (מ"ק) : 280.00, גודל : 175 מ"ר,

נפח חפירה (מ"ק) : 98,590.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022 מתאריך 28/10/2020

לשוב ולדון בבקשה לאור היקף ומורכבות הפרויקט, לאחר השלמת כל האישורים והתאומים הנדרשים לרבות :  
חוות דעת סופית ומפורטת של מח' תכנון מרכז ואדריכל העיר, חוות דעת המחלקה האסטרטגית, חוות דעת סופית  
ומתוקנת של מכון הרישוי לאחר תיקון הבקשה כנדרש והגשת תכנית מתוקנת בהתאם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## 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 נדל"ן בע"מ  
בגין מנחס 132 , תל אביב - יפו \*  
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ  
בגין מנחס 132 , תל אביב - יפו \*  
ג"י.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 ו 26 קומות משרדים.  
ג'קוזי ובריכות פרטיות בקומות הפנטהאוז, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : כן

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

1. לאחר שמיעת טענות הצדדים בדיונים שהתקיימו בתאריכים 22.09.2020 ו-28.10.2020, הוחלט לדחות את ההתנגדויות שכן הועדה התרשמה שאין פגיעה ממשית במתנגדים מהנימוקים הבאים:

- א. הבקשה הוגשה כאשר התקנות להגדלת מספר יחידות הדיור עד 30% היתה בתוקף ולכן אין מניעה חוקית לאשרה.
- ב. תוספת יחידות הדיור הינה ללא הגדלת השטח המותר לבנייה לפי התכנית ויצורת תמהיל של דירות קטנות יותר.
- ג. תקנות החניה מ-2016 מתירות לאשר הקלה להקטנת תקן החניה הקבוע בתכנית תא/3871 בהתאם לתקני החניה הקבועים בתקנות אלו. תקן החניה שמבוקש להקטין הינו עבור דירות המגורים.
- ד. מאחר שהפרויקט ממוקם במרחק הליכה מרכבת השלום ובקרבת התחבורה הציבורית והתחנות המתוכננות בסביבה, ובנוסף כולל שבילי האופניים, אין מניעה תכנונית לאפשר את הגדלת מספר היחידות למגורים והקטנת תקן החניה למגורים והדבר אף רצוי.

- ה. כל השטחים שלא יהיו מבונים ירשמו לגביהם זיקת מעבר לטובת הציבור, לא יהיו גדרות, השטחים יפותחו באופן רציף.
- ו. בפרויקט ניתן פתרון ליצירת מרחב ציבורי נגיש, המהווה חלק מרצף שלד ציבורי שכונתי של צירים ירוקים.
2. לאשר את הבקשה להקמת שני מגדלים הכוללים 390 יחידות דיור, משרדים ומסחר מעל 4 מרתפי חניה משותפים - לפי הוראות תכניות 3871 – "תעסוקה ומגורים מתחם מוטורולה" ותכנית עיצוב מאושרת:
- א. המגדל הצפוני למגורים, בן 42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל 348 יח"ד ב- 40 קומות מתוכם 60 דירות בהישג יד ו- 2 קומות טכניות.
- ב. המגדל הדרומי עם שימושים מעורבים בן 36 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, הכולל משרדים ב-25 קומות, קומת טרנספורמציה ו- 42 יח"ד ב- 8 קומות עליונות ו-2 גגות טכניים.
3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה, אשר הומלצו בתכנית העיצוב מס' 3871:
- א. הגדלת הצפיפות המותרת לפי תב"ע (300 יח"ד) ב-90 יח"ד נוספים (30%) בתנאי ששטח ממוצע של 20% (60 יח"ד) מיח"ד לא פחות מ- 80 מ"ר ו- 10% (30 יח"ד) נוספים לא פחות מ- 70 מ"ר.
- ב. תוספת 2 קומות במגדל הצפוני מעבר ל-40 הקומות המותרות לפי הוראות התכנית- לפי תכ' העיצוב.
- ג. חריגה של עד 10% (80 ס"מ) בקו בניין צדדי (מזרחי) המותר (8 מ') במגדל הצפוני – עבור תכנון אופטימלי
- ד. חריגה של עד 10% (עד 80 ס"מ) בקו בניין אחורי (צפוני) המותר (8 מ') במגדל הצפוני – עבור בליטה ארכיטקטונית/עמודים דקורטיביים.
- ה. חריגה של עד 1% (30 ס"מ) בקו בניין צדדי מזרחי המותר (40 מ') במגדל הדרומי – עבור בליטה נקודתית ארכיטקטונית.
- ו. חריגה של עד 10% (50 ס"מ) בקו בניין אחורי (צפוני) המותר (5 מ') במגדל הדרומי - עבור בליטה נקודתית ארכיטקטונית.
- ז. הקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג לדירות הפנטהאוז - שיפור תנאי דיור.
- ח. בליטה ארכיטקטונית של 30 ס"מ מקו הבניין הקדמי (דרומי) המותר (5 מ') במגדל הדרומי באותו קו בניין לפיו בנויים רוב הבניינים באותו רחוב בין שני צמתים.
- ט. שכן בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- י. הקלה מסעיף 6.1(ד) לתכנית תא/3871 כך שתקן החניה למגורים לכל הדירות בפרויקט, לרבות הדירות הנוספות שהתבקשו בהקלה יהיה 1:0.6 (0.6 מקומות חניה לכל יח"ד) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.
- בכפוף לכל דין, התאמה להנחיות המרחביות, תאום תכנון, תנאים טכניים
1. הצגת חישוב מפורט ומדויק של השטחים העיקריים ושטחי השירות, חישוב כל שטח מקורה, לרבות חללים ללא גישה ומרפסות גג מקורות.
  2. התאמת הבליטות בחזיתות הקדמיות לתקנות התכנון והבנייה.
  3. חתימת בעל ההיתר על הסכם לעניין הפעלת מרתף באופן משותף בנוגע למבני ציבורי וכן ביחס למתן זיקת מעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הגובלים, בהתאם לתכנון הסופי בתאום ואישור אגף הנכסים ואגף התנועה.
  4. השלמת פיתוח השטחים הפתוחים, בכלל זה השטח ביעוד שפ"פ, וכל השטחים עליהם תירשם זיקת הנאה בתחום התכנית בתיאום עם צוות תכנון ואגף הנכסים.
  5. הצגת תכנון מפורט של כל שטח התכנית לרבות השב"ץ (פירוט גינן ונטיות, ריצוף רהות, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל לפי דרישת מהנדס העיר. הצגת פרט המצללה, כגון חומרים, גיאומטריה וכו' יהיה חלק מתכנית הפיתוח הסביבתי, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
  6. הגשת תכניות מפורטות של התשתיות העירוניות למים וביוב ושל מבנים שאינם למגורים לאישור משרד הבריאות.
  7. פירוט דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות המוצעים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מה"ע.
  8. ביטול גדרות/קירות תומכים המוצעים בחריגה מגבולות המגרש הצפוני והמזרחי ותיקון המפרט בהתאם, או הצגת הסכמת בעלי החלקות הגובלות לבניית הגדרות או קירות תומכים בציר בין החלקות.
  9. מילוי הנחיות מכון רישוי

### תנאים בהיתר

1. רישום זיקת הנאה בשפ"פ (מגרש 20) כמסומן בתשריט.
2. רישום בפועל השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
3. העתקה בפועל של תשתיות.
4. רישום הערה בפנקס המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה ע"י חברת ניהול ואחזקה.
5. רישום זיקת הנאה למעבר רכב - המשתמשים במגרש 1 "מגורים, מסחר ותעסוקה".
6. השטחים המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם עיריית ת"א עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גדר, או חפץ וחופשיים בכל שימוש, חזקה או שיעבוד כל שהוא. העירייה רשאית להפקיע שטחים אלו ולתפוס חזקה עם אישור התב"ע.
7. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
8. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר ציבור לא תותר הקמת גדרות ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה.
9. כל המבנים בתכנית יבנו עפ"י התקן הישראלי לבניה ירוקה.

### תנאים להתחלת עבודות

1. ייכתב תנאי לתחילת עבודות לאישור הפיקוח בנושא מיגון בתקופת הבנייה נגד רעש וזיהום אוויר שעלולים לפגוע ברווחת הילדים באשכול הגנים בתוצרת הארץ 7.

### התחייבויות להוצאת היתר

1. להעתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
2. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 6.3 ו- 6.4 של התכנית.
3. להקמת (או התקשרות) חברת ניהול ואחזקה לאחזקה שוטפת ולתפקוד נאות של השטחים הפתוחים עליהם תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל להנחת דעתו של מהנדס העיר.
4. לרישום זיקת מעבר והנאה לציבור בשטחים הפתוחים עפ"י סימונם בתכנית הפיתוח, וכן בחניון התת קרקעי.
5. לפיתוח תא שטח 20, והשטחים עליהם תרשם זיקת הנאה בתא שטח 1 וכן בתא שטח 10. ככל שיפותח כשטח ציבורי פתוח, גם אם באופן זמני, כפוף להסכם העירייה. במידה והבינוי יהיה בשלבים יפותחו שטחים פתוחים כאמור בסעיף 7.1 של התכנית.
6. להבטחת גישה למקומות חניה ציבוריים או במרתפי חניה גובלים, בהתאם לתכנון המפורט של החניון שיקבע בתאום ואישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב-יפו.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

**המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 2**  
**צוות התנגדויות מספר 0007-20-30 מתאריך 22/09/2020**

לשוב ולדון בהתנגדויות בפני חברי ועדת המשנה.

**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 צופל 7

בקשה מספר:	20-0488	גוש:	6150 חלקה: 627
תאריך בקשה:	02/04/2020	שכונה:	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:	1042-007	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201900509	שטח:	218 מ"ר
תא' מסירת מידע:	17/04/2019		

מבקש הבקשה: ריינר נעמה  
שולמן 12א, תל אביב - יפו \*  
אולך דב  
שולמן 12א, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: חורש קרני  
שולמן 8א, תל אביב - יפו 67895

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2140, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה ראשונה, שטח התוספת (מ"ר): 60.85, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 119.45, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: פטיו, חדר מחוץ, מדרגות עליה לקומות השונות.

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 72.47, שטח פרגולה (מ"ר): 7.76, חומר הפרגולה: פלדה כבלים ועץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מ

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

נוכח שתי הבקשות, הוועדה ממליצה למבקשי ההיתר להידבר ביניהם בכל הנוגע לשימוש בחצר ולשימוש בגג. ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 47

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0020 מתאריך 23/09/2020

לשוב ולדון בבקשה לבקשת הצוות המקצועי. ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צויפל 7

גוש : 6150 חלקה: 627	בקשה מספר: 20-1278
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 13/09/2020
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 1042-007
שטח: 218 מ"ר	בקשת מידע: 201901582
	תא' מסירת מידע: 27/10/2019

מבקש הבקשה: ארד רם  
צויפל 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: לוי ישראל  
ארבל 12, ראשון לציון \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

אחר: הרחבת בית מגורים קיים, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2104, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, 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 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

נוכח שתי הבקשות, הוועדה ממליצה למבקשי ההיתר להידבר ביניהם בכל הנוגע לשימוש בחצר ולשימוש בגג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בבנישתי 4

בקשה מספר:	20-1095	גוש:	7084 חלקה: 80
תאריך בקשה:	09/08/2020	שכונה:	פלורנטין
תיק בניין:	3562-004	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201801352	שטח:	308 מ"ר
תא' מסירת מידע:	13/08/2018		

מבקש הבקשה: מנור עמיר  
בבנישתי 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שולדנפרי אסטריה  
נחל לכיש מ"ר 862, מכבים רעות\* \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בחלוקה פנימית, הפרדה לאזור מסחרי (מסחר ומלאכה) ולאזור מגורים ללא תוספת שטחים, תוספת אחרת: שינויים בחזיתות, לרבות כניסה נוספת לאזור המסחרי מהרחוב, שימוש המקום כיום: לא בהיתר מגורים,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מלאכה, שימוש מבוקש: 52.4 מ"ר בעורף- למגורים על פי החלטת ועדת ערר תא/5243/15

30.1 מ"ר בחזית לרחוב לשימוש מסחרי, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 82.5, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא נ

### ההחלטה: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022-2 מתאריך 28/10/2020

- לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לשינויים ושימוש חורג כלפי היתר ביחידת מלאכה בקומת הקרקע באגף הדרומי תוך חלוקתה לדירת מגורים בעורף הקומה ו-2 יחידות מלאכה/מסחר בחזית לרחוב, שכן:
1. התכנון נוגד עקרונות התכנית לאזור מסחרי בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים, כאשר שינוי קל במערכת קירות פנים יאפשר שימוש רציף למגורים בכל השטח הנדון וסותר החלטת ועדת ערר לפיה אין מקום להיתר באזור זה בניין שכל קומת הקרקע שלו משמשת למגורים.
  2. נוגדת החלטת ועדת ערר לעניין שמירת שטח מינימלי עבור השימוש המסחרי בחזית לרחוב של 30 מ"ר כאשר לפחות, כאשר לא הוכח בחישוב התאמת השטח לדרוש ולא הוצג אופן שימושו למסחר כמפורט תחת יעוד של "אזור מסחרי".
  3. לא ניתנו פתרונות מיגון, אוורור לכל החדרים ופתרון למערכת סולרית בניגוד לנקבע בתקנות
  4. סורבה ע"י מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המנור 10 העמל 8

בקשה מספר:	20-0842	גוש:	7061 חלקה: 245
תאריך בקשה:	23/06/2020	שכונה:	גבעת הרצל, אזור המלא
תיק בניין:	3538-010	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201901475	שטח:	401 מ"ר
תא' מסירת מידע:	26/09/2019		

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)

מספר תכנית הרחבה: 0, מבוקשים שינויים פנימיים: הבקשה היא הגבהת פיר מעלית, אפשרות יציאה לגג ממעלית לצורך נגישות, תוספת פרגולה מעץ במרפסת גג בשטח 20 מ"ר, שימוש המקום כיום: בהיתר מלאכה- תעשייה זעירה,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, שטח פרגולה (מ"ר): 20, חומר הפרגולה: עץ, השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: מלאכה- תעשייה זעירה, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 180, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 207,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מלאכה- תעשייה זעירה, שימוש מבוקש: הבקשה ה

### ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022-2 מתאריך 28/10/2020

לא לאשר את הבקשה להגבהת מגדל המעלית עבור הסדרת תחנת עצירה נוספת במפלס הגג העליון והקמת פרגולה מעץ מעליו, בבניין בן 3 קומות עבור תעשייה עתירת ידע ומסחר, שכן:

- התכנון מהווה הפיכת גג עליון טכני למרפסת גג וגורם לשימוש בגג הבניין למטרה העיקרית בניגוד להוראות תכנית ג1 והנחיות מרחביות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שיבת ציון 30 מנשה בן ישראל 24

גוש : 6975 חלקה : 63	בקשה מספר : 20-0385
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 12/03/2020
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0030-030
שטח : 406 מ"ר	בקשת מידע : 201802492
	תא' מסירת מידע : 10/01/2019

מבקש הבקשה : מאי עדן יזמות בע"מ  
ארלוזורוב 77, חולון \*

עורך הבקשה : פלג עמיר  
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 8,

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

### ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022-2 מתאריך 28/10/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים בן 2 קומות, עם סה"כ 6 יח"ד, כאשר לאחר כל השינויים מוצע לאישור בניין בן 4 קומות עם בניה חלקית על הגג עבור סה"כ 14 יח"ד, מעל מרתף חלקי, כולל הפרסומים הבאים מכח התמ"א:
  - הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 2 הקומות הקיימות;
  - הרחבת הדירות הקיימות מכח תמ"א 38 כולל ההקלות הבאות:
  - הקלה של 10% מקו הבניין הצדדיים ובניה בקו בנין 2.7 במקום 3 המותרים לצורך תכנון מיטבי
  - הקטנת הנסיגה בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות;בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

- לאפשר חריגה ממדיניות הועדה לתמ"א 38 לשם בניה בקומות החדשות לכיוון החזיתות בהתאם לקו הבניין המוקטן של 2 מ' בו אושר וקיים הבניין המקורי לעומת 4 מ' המותרים לשם תכנון מטבי ואופן בינוי אחיד בכל הקומות שמאפשר מימוש אפקטיבי של תמריצי תמ"א 38.

- מתן פתרון חלופי להסדרת 8 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

### תנאים למתן היתר

1. ביטול המרפסות בקומות החדשות בבליטה מקו הבניין המוקטן של 2.0 מ' לכיוון החזיתות.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

### התחייבויות להוצאת היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה, אשר הסכים לביטול המרפסות בקומות החדשות והגיש תוכנית מתוקנת בהתאם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-0385 עמ' 36

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה