

ט' סיון תשע"ח  
23 מאי 2018

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 2-18-0009-תאריך: 16/05/2018 שעה: 09:00  
באולם 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	מס' החלטה
1	17-1823	2354-009	קדושי השואה 18	דורר מלי	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	17-2035	0981-008	קהילת זייטומיר 8	ברינדט שביט אייל	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	2
3	17-1879	0815-003	אוגרית 3א	מלכה לירן	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	3
4	18-0078	0987-006	גרונימן 6	וייסל רון	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	4
5	17-2039	0014-003	מוז"ה 5	(teacher) טיציר (michael) מייקל	בריכה-מהיר/בריכת שחיה	5
6	17-0770	0678-008	לסר אורי 8	נציגות בית יואב באמצעות חגי גולדהירש	גזזטרות/תוספת גזזטרה לבניין קיים	6
7	17-1196	0508-010	דה האז 10	בובליל שחר	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	7
8	16-0537	א0018-031	שיינקין 31א	שלקוביץ יצחק	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	8
9	16-0544	0018-031	שיינקין 31	אופנטיים אורה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	9
10	17-0303	0541-008	רמברנדט 8	רם צליח רמברנדט 8-10 בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	10
11	17-0304	0541-010	רמברנדט 10	רם צליח רמברנדט 8-10 בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	11
12	17-1281	0027-154	הירקון 154	הירקון 154 בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	12
13	16-1889	0019-008	מרכז בעלי מלאכה 8	לביץ תמיר	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	13
14	17-1063	0132-030	מוהליבר 30	ברוך אליהו	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	14
15	17-1157	3672-009	חירותנו 9	לאטי הלל	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	15
16	17-1573	4069-050	כצנלסון בת-שבע 50	דולב אילן	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	16
17	17-1566	0758-155	דיין משה 155	אוצרי מרגלית	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	17
18	17-1947	1042-004	צויפל 4	ארזי נאווה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	18
19	17-2027	0758-144	דיין משה 144	שהרבני סיידון הדס	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	19
20	17-1422	3720-010	פיקוס 10	ימין יהלום יזמות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	20
21	17-1624	3641-001	זייד אלכסנדר 2	עינב רמי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	21
22	18-0106	0038-033	ראש פינה 7	איי.בי.פי יזמות והשקעות 2012 בע"מ	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	22
23	17-1853	3220-013	גר צדק 13	אבו נאר ווסים	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	23
24	17-1723	3445-003	בן צדוק אלעזר 3	ארז שרית	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	24
25	18-0047	א3800-009	קדומים 9א	חברה לפיתוח יפו העתיקה	ציבורי/חדשה/תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	25

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 2-18-0009 תאריך: 16/05/2018 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

השתתפו הי"ה:  
חברי הועדה:

נתן אלנתן	סגן ראש העירייה
ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה
כרמלה עוזרי	חברת מועצה
אהרון מדואל	חבר מועצה
אלון סולר	חבר מועצה
שמואל גפן	חבר מועצה
עו"ד ליאור שפירא	חבר מועצה
משה רענן	נציגת כיבוי אש
מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה

החל מהבקשה בירקון 154  
ע"י מ"מ גל שרעבי  
לא השתתף בדיון של אורי  
לסר 8  
החל מהבקשה במז"א ה 5

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נעדרו הי"ה:  
חברי הועדה:

דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה
מיטל להבי	חברת מועצה
אסף זמיר	סגן ראש העירייה
מיקי גיצין	חבר מועצה
אדרי חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים
אדרי טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים
אדרי עמית גולדשטיין	מ"מ נציג שר הפנים
נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה
טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
אינגי לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון
אינגי ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות
רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה
גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל
אדרי בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון
דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות

נציגים בעלי דעה מייעצת:

נכחו הי"ה:

אדרי עודד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה
אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אדרי עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח
אדרי הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה
אינגי פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה
אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה
אינגי מרגריטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה
אינגי מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר
אינגי יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר

ע"י מ"מ עידו קויפמן

נעדרו:

עו"ד הראלה אברהם-	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
אוזן	
אינגי ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע

מרכז הועדה:

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

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
קדושי השואה 18 שניצר שמואל 9**

גוש: 473 חלקה: 6632	בקשה מספר: 17-1823
שכונה: צוקי אביב	תאריך בקשה: 14/11/2017
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 2354-009
שטח: 3904 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: דרור מלי  
קדושי השואה 18, תל אביב - יפו \*  
דרור אפריים  
קדושי השואה 18, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: טרכטנברג ויקטוריה

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: 6 שטח התוספת (מ"ר): 15.9 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 154.41 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: סגירת פיר בצמוד לדירה

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0009 מתאריך 16/05/2018

- לא לאשר את הבקשה שכן הינה כוללת תוספת בניה בשטח של 14.81 מ"ר הינה מעבר לשטח שניתן לניצול מהממ"ד של הדירה הנדונה (4.0 מ"ר בלבד) ומעבר לשטחים המותרים בבניין לפי התב"ע.
- הבקשה הוצגה כתוספת בנייה על חשבון ממ"דים, לא ברור כמה שטח בממ"דים ועבור איזה דירות.
- לא הוצג חישוב מפורט.
- תוספת הבנייה המוצעת בתוך חלל העובר בבניין ולא התקבלה הסכמה של בעלי הבניין האחרים לתוספת הנ"ל.

הערה: חוות הדעת השלילית נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת זייטומיר 8

בקשה מספר:	17-2035	גוש:	6625 חלקה: 534
תאריך בקשה:	25/12/2017	שכונה:	'נאות אפקה א
תיק בניין:	0981-008	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	0	שטח:	866 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: ברינדט שביט אייל  
קהילת זייטומיר 8, תל אביב - יפו \*  
ברינדט שביט אל-עד  
קהילת זייטומיר 8, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
המקום משמש כיום לתוספת בקומה ב' -הגדלת דירה קיימת. בניה על הגג לפי ת.ב.ע. ג. כהמשך דירה בקומה ב'. בלי היתר

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0009 מתאריך 16/05/2018

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספת בניה ביח"ד הקיימת בקומה ב', הריסת חדר יציאה לגג קיים ובניית חדר יציאה לגג חדש (עד מעקה הגג בחזית צדדית-מזרחית ואחורית) עם מרפסת גג צמודה, פרגולה עץ וג'קוזי, כולל הקלות הבאות:  
- בניית חדר היציאה לגג בגובה נטו של 3 מ' לעומת 2.71 מ' לפי גובה קומה טיפוסית,

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו.

2. לקבל את התנגדויות בחלקה לעניין מעלית וגוון חומרי הגמר של התוספת המוצע בבניין הנדון:  
- בנושא המעלית שסומנה בבקשה להיתר – מבקשי הבקשה הבהירו כי המעלית סומנה בטעות ואכן לא מבוקשת מעלית בבניין מושא הבקשה.  
- בנושא גוון חומרי הגמר של התוספת המבוקשת בבקשה להיתר, במהלך הדיון הגיעו מבקשי הבקשה והמתנגדים להסכמה, לפיה הגוון יהיה תואם לבניה הקיימת בבניין.

3. לדחות את התנגדויות בנושא החניות במגרש שכן, מקומות חנייה שאושרו בהיתר הבנייה שניתן למתנגדים בשנת 2013 ולאחר שפיקוח מטעם הוועדה המקומית סייר במקום ומצא, כי חלק זה של ההיתר - לא מומש, הרי שלא ניתן לראות בסימון החניות בהיתר משנת 2013 כמצב קיים אלא יש לראותם על פי ההיתר המקורי שניתן לבניין בשנת 1987.

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול קירוי הבליטה/אדניות במפלס הגג.
2. אישור מחלקת פיקוח על מיקום מקומות החניה בחצר.
3. הצגת שטח הפרגולה ביחס לשטח הגג, הצגת חומר הפרגולה ופרטים.
4. הקטנת גובה הבניה על הגג עד 3 מ' נטו ו-5 מ' ברוטו.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שימוש חומרי גמר בהתאם לקיים.

2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום הדירה עם חדר היציאה לגג כח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**המלצת הצוות : החלטה מספר 1**  
**צוות התנגדויות מספר 0003-18-30 מתאריך 24/04/2018**

המתנגדים הציגו את התנגדותם לבקשה להיתר ומבקשי הבקשה הציגו את התייחסותם להתנגדות. להלן המלצת ועדת ההתנגדויות:

- בנושא החניות שאושרו בהיתר הבניה שניתן למתנגדים בשנת 2013 ולאחר שפיקוח מטעם הוועדה המקומית סייר במקום ומצא, כי חלק זה של ההיתר - לא מומש, הרי שלא ניתן לראות בסימון החניות בהיתר משנת 2013 כמצב קיים אלא יש לראותם על פי ההיתר המקורי שניתן לבניין בשנת 1987. על כן, המלצת ועדת ההתנגדויות היא לדחות את ההתנגדות בנושא זה.
- בנושא המעלית שסומנה בבקשה להיתר – מבקשי הבקשה הבהירו כי המעלית סומנה בטעות ואכן לא מבוקשת מעלית בבניין מושא הבקשה.
- בנושא גוון חומרי הגמר של התוספת המבוקשת בבקשה להיתר, במהלך הדיון הגיעו מבקשי הבקשה והמתנגדים להסכמה, לפיה הגוון יהיה תואם לבניה הקיימת בבניין.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אוגרית 3 א

<p>גוש: 6627 חלקה: 221 שכונה: תל ברוך סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' שטח: 488.5 מ"ר</p>	<p>17-1879 בקשה מספר: 26/11/2017 תאריך בקשה: 0815-003 תיק בניין: 0 בקשת מידע: תא' מסירת מידע:</p>
--	---

**מבקש הבקשה:** מלכה לירן  
שורר חיים 4, תל אביב - יפו \*  
מלכה שרית  
שורר חיים 4, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** חדידה משה  
יגיע כפיים 2, תל אביב - יפו 67778

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מרתף אחד בלבד

בקומות: כמות קומות מגורים: 3 כמות יח"ד מבוקשות: 1

על הגג: חדרי יציאה

בחצר: גינה אחר: חניות, בריכה כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

### החלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0009-2 מתאריך 16/05/2018

לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד-קומתי במחצית המזרחית של המגרש והקמת מבנה בן 2 קומות עם עלית הגג מעל מרתף, ובדיכת שחייה לא מקורה בחצר במרווח אחורי, כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה גדר בגבולות מגרש צדדיים ל 2.00 מ' במקום 1.5 מ' בכפוף לתיקון תכנון הגדרות המוצע בהתאם להערות מהנדס הרישוי.
2. תוספת לזכויות בנייה של 6% משטח המגרש – 29.31 מ"ר.
3. כניסה נפרדת למרתף מהחצר.
4. הגדלת רוחב חצר אנגלית ל - 2.60 מ' (לעומת 1.50 מ' המותרים).

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטח בקומת הקרקע עד לשטח המותר עם תוספת הקלה של 6% יחסי.
2. ביטול מחסן המוצע בקומת הקרקע בפינת המגרש הצפון מערבית.
3. הנמכת גובה מוצע לקומת הקרקע עד 4.00 מ' ברוטו (הפחתה של 0.20 מ').
4. ביטול חדר יציאה לגג עם גג משופע במקומו הקמת גג הרעפים בהתאם להוראות תכ"ג/1 לעניין צורתו והתאמתה לגיאומטרית של גג הרעפים הקיים בבית השכן.
5. הקטנת שטח המרתף לפי הוראות תכנית ע1.
6. הקטנת סה"כ שטח החצרות המונמכות בחזית מזרחית, ל- 10 מ"ר ברוטו.
7. אישור מכון הרישוי.
8. סימון מיקום גדרות בגבולות המגרש באופן ברור, ופריסת גדרות מוצעים ע"פ הערות מהנדס הרישוי.
9. השלמת דו"ח קרקע, הצהרת מהנדס.
10. ביטול מרפסת קונסולית בחזית אחורית.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-1879 עמ' 5

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

11. תיקון חישובי השטחים.

12. הצגת הסכמה מפורשת של בעלי החלקות הגובלות לגבי הגבהת גדרות קיימים בין חלקות צמודות או לחילופין, הקמת גדרות חדשים בתחום הגרש בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גרונימן 6

גוש : 6772 חלקה: 10	בקשה מספר: 18-0078
שכונה: רמת-אביב	תאריך בקשה: 14/01/2018
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0987-006
שטח: 1296 מ"ר	בקשת מידע: 201701570
	תא' מסירת מידע: 17/10/2017

**מבקש הבקשה:** וייסל רון  
גרונימן 6, תל אביב - יפו \*  
אבירי וייסל שירלי  
גרונימן 6, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** רוזנפלד לירון  
ברודצקי 15, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת: 1 מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, עליית גג שטח התוספת (מ"ר): 140.55 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 232.01 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת קומת מרתף הכוללת מרחב מוגן ותוספת קומת עליית גג.

**ההחלטה: החלטה מספר 4**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0009-2 מתאריך 16/05/2018**

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מידד גן-אור)**

לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש שלדירה בק"ק והקמת קומת מרתף עם ממ"ד, ניצול חלל גג רעפים, הסדרת מרפסת גג בחזית אחורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטח הדירה בקומת הקרקע עד לשטח המותר לפי תב"ע 2310 (מותר – 108 מ"ר).
2. התאמת חצר חיצונית המוצעת בקומת הקרקע לתקנות החוק ליחס בין מידות אורך ורוחב החצר.
3. הצגת תכנית עתידיית שלמה כוללת תכנית גגות, 4 חזיתות.
4. ביטול דק ומצללה המוצעים מעבר לקו ההרחבה המקסימלי מדרום (חזית אחורית), או לחלופין הגשת הסכמה של 75% מבעלי הדירות להקמת דק ומצללה בחצר משותפת.
5. הקטנת שטח מצללה (שטח מצללה מקסימלי מותר- 15 מ"ר).
6. ביטול גדרות הפרדה מוצעות בתחום המגרש.
7. השלמת צורת קונטור ההרחבה בחזית קדמית ע"י קירות חיצוניים ללא תוספת שטח (ללא תקרה), ע"פ הנחיות מהנדס הרישוי.
8. עדכון חישובי שטחים.
9. הצגת פתרון לפיתוח הקרקע הצמודה לדירה הנדונה ואזור הכניסה המוצע.
10. הצגת מידות עבור קווי ההרחבה.
11. השלמת קירוי גג רעפים לחלל טכני בחזית קדמית (צפונית).
12. מילוי דרישות מכון הרישוי.
13. הריסת גדרות ומחסן וכל בנייה פולשת לשצי"פ הסמוך מצפון ודרום לפני הוצאת היתר בנייה וקבלת אישור מח' פיקוח הבנייה
14. שטח השצי"פ עצמו וקבלת אישור פיקוח על הבנייה לפני הוצאת היתר בנייה.
14. תיקון מפרט הבקשה, חזיתות מצב קיים.

15. עדכון חישובי השטחים לפי התיקונים הנדרשים

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מז"ה 5 בלפור 8

בקשה מספר:	17-2039	גוש:	6933 חלקה: 136
תאריך בקשה:	25/12/2017	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0014-003	סיווג:	בריכה-מהיר/בריכת שחיה
בקשת מידע:	201610044	שטח:	7243 מ"ר
תא' מסירת מידע:	20/12/2016		

מבקש הבקשה: מייקל (teacher) טיצ'ר (michael) מייקל  
מז"ה 5, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: קנטי יפה יעל  
מוסקוביץ 0, רחובות 0

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
הוספת ג'קוזי-בריכה על מרפסת גג בקומה 8.  
המקום משמש כיום למרפסת גג בהיתר

**החלטה: החלטה מספר 5**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

- לא לאשר את הבקשה בדיעבד לשינויים ותוספות בנייה בקומת גג עליון המוצמד לדירה הדרום-מערבית (C-17) בבניין מגורים בן 8 קומות, הכוללים:
- הקמת בריכה על גבי במת דק בגובה של כ-0.90 ס"מ מרצפת גג עליון, הכוללת סביבה מעקה בגובה 1.05 מ'.
  - התקנת מעקה קל בגובה של 0.50 ס"מ ע"ג מעקה בנוי בקומת גג עליון מבוקשת ובגג העליון הצפון-מזרחי.
  - התקנת משטח דק בכל מפלס הגג העליון המבוקש ובגג העליון הצפון-מזרחי.
  - בניית גשר מעבר בין הגגות הנ"ל הכולל מעקה בגובה 1.05 מ'.

שכן:

1. המעקה הקל ע"ג המעקה הגג הבנוי נבנה בסטייה של 0.50 ס"מ מעבר לגובה הנדרש בתקן ובניגוד להוראות התכנית.
2. כתוצאה מהקמת הבריכה ע"ג במת דק בגובה של כ-0.90 ס"מ מפני רצפת הגג והתקנת מעקה סביבה בגובה של 1.05 מ' מפני הבמה, נוצרה סטייה אשר נוגדת את דרישות התב"ע לגובה הבינוי.
3. גשר המעבר אשר קיים בתכנית מוצע בגובה של כ-1.5 מ' מפני הגג הטכני ומהווה קירוי לגג טכני ותוספת שטח. כ"כ, הקמת הגשר גוררת גם הגבהת מעקה סביבו ובכך הגבהת הבניין בכ-1.05 מ' מעבר למותר בתב"ע.
4. התקנת מעקה קל ע"ג מעקה בנוי והתקנת משטח דק בגג העליון הצפון-מזרחי:  
לא מוצג מסמך המוכיח כי גם הגג הצפון-מזרחי מוצמד ו/או שייך למבקש החוכר.
5. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה באופן חסר ושגוי, שכן:
  - החזיתות והחתיכים בתכנית המוצגים (100) אינם כוללים את המבוקש.
  - כותרת השרטוט מתייחסת לדירה אחרת.
  - קנה המידה של התכנית במוצגים (100) אינו תואם את מידות השרטוט בפועל.
  - פרטי הבריכה אינם מופיעים בתכנית המוצגים (100).
6. כלל הבנייה הוקמה ללא היתר, לצורך התאמת הבנייה למותר נדרש לבצע הריסה של הבניה הנוגדת את הוראות התב"ע טרם הגשת הבקשה.

הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו לעורך הבקשה במייל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לסר אורי 8

גוש: 6111 חלקה: 838	17-0770	בקשה מספר:
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו	15/05/2017	תאריך בקשה:
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	0678-008	תיק בניין:
שטח: 5110 מ"ר	0	בקשת מידע:
		תא' מסירת מידע:

**מבקש הבקשה:**  
נציגות בית יואב באמצעות חגי גולדהירש  
לסר אורי 8, תל אביב - יפו \*  
יעקובוב ציון-חי  
סמולנסקין 1, תל אביב - יפו \*  
נציגות בית יואב באמצעות דן צבעוני  
לסר אורי 8, תל אביב - יפו \*  
נציגות בית יואב באמצעות יצחק אלישיב  
לסר אורי 8, תל אביב - יפו \*  
נציגות בית יואב באמצעות אורי לוי  
לסר אורי 8, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:**  
להב רות  
שדה יצחק 17, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שטח התוספת (מ"ר): 43.37 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד תוספת אחרת: 1. שינוי להיתר קיים מס' 14-1345 לבניית מרפסות, הכולל ביטול 4 מרפסות, הוספת 6 מרפסות ותוספת למרפסת אחת. כל השינויים בהתאמה וכהשלמה למרפסות הבנויות על פי ההיתר לעיל.

2. בהיתר הקיים מס' 14-1345 למרפסות, אושרה הקלה בקו בניין צפוני (צידו) 0.5 מ' מתוך 22.5 מטרים מותרים. מבוקשת הקלה בקו הבניין הצפוני (צידו) של 1.1 מ' מתוך 22.5 מטרים.

3. בליטות מבוקשת כמו בהיתר הקיים מס' 14-1345:

א. הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי מזרחי עד 1.0 מ'.

ב. הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי שאינו לרוחב עד 0.75 מ'.

(תקנה 4.03 בליטת מותרות בבנין, ק"ת 6175 התשס"ב 2002) שימוש המקום כיום: בהיתר שני בנייני מגורים בני 17 קומות כל אחד, מעל קומת כניסה משותפת,

חניה בקומת הקרקע ובקומת מרתף משותף עם חלקה 841.

לשני הבניינים נבנות תוספת מרפסות על פי היתר קיים מס' 14-1345.

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 6**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0009 מתאריך 16/05/2018**

לאשר את השינויים המבוקשים במרפסות בהתאם לתוכנית המתקנת, בכפוף להצגת חישוב שטחים והתאמה לתוכנית רובע 4.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

**ההחלטה : החלטה מספר 13**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0001 מתאריך 10/01/2018

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 14-1345 להקמת מרפסות (שבתוקף עד לתאריך 23/07/2018) הכוללים הוספה והחסרה של מרפסות ושינוי פתחים בחזיתות, שכן :
1. הבקשה נערכה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה:
    - א. חסרים חתכים דרך המרפסות שהוספו.
    - ב. אין התאמה בין התנוחות לחתכים והחזיתות.
    - ג. חלק מהמרפסות שהוספו מסומנות רק בחזיתות ואינן מופיעות בתנוחות הקומות.
  2. לא ניתן לאשר ביטול רצפה בחלק מהמרפסות ושמירה רק של מעקות פלדה וזכוכית במקומן שכן הנ"ל מהווה פגיעה בחזית הבניין. נדרש לשלב את מרפסות הבניין כך שיובלטו בהתאם להבלטה המאושרת של שאר המרפסות בבניין.
  3. בקומות העליונות מוצאות מרפסות קופצות שלא משתלבות עם שאר חזיתות הבניין ונוגד את קובץ הנחיות אדריכל העיר.
  4. לא ניתן לבחון האם שטחן הממוצע של המרפסות עומד בדרישת תכנית 3729א, רובע 4 ובהתאמה לתקנות חוק התכנון והבניה (סה"כ מוצע + קיים לחלק במספר הדירות).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דה האז 10

בקשה מספר:	17-1196	גוש:	6212 חלקה: 588
תאריך בקשה:	20/07/2017	שכונה:	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0508-010	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201610171	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	22/01/2017		

**מבקש הבקשה:** בובליל שחר  
אלוני ניסים 5, תל אביב - יפו \*  
בובליל 38  
הפור 8, ראשון לציון \*  
בובליל חיים  
הפור 8, ראשון לציון \*

**עורך הבקשה:** סקר אדר  
לבונטין 18, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 4

במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר אחר: מתקן חניה רובוטית

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: מגורים

בקומות: כמות קומות מגורים: 9 כמות יח"ד מבוקשות: 25

על הגג: קולטי שמש

בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.55

פירוט נוסף: - 5 קומות מגורים מעל ק.קרקע עם דירות גן.

- 2 קומות עליונות בנסיגות עפ"י תכנית הרובעים שתאושר (א3729).

- קומת מגורים במרתף עליון בעורף המגרש בהתאם למצב קיים.

### ההחלטה: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

1. לא לאשר את הבקשה שכן:
  - א. קווי הבניין שסומנו על גבי מפרט הבקשה חורגים מהמותר בהתאם לתכנית א3729, רובע 4. תכנית הרובעים מגדירה זכויות נפחיות הנגזרות מקווי בניין ומספר קומות, כל הקלה מקווי הבניין תגרום לחריגה מהשטחים המותרים לבנייה, ולכן לא ניתן לאשר הקלה מקווי הבניין המותרים.
  - ב. בתכנון המוצע מבוקשת בניה מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של 0.4 מ' ויותר מ 50% מרוחב החזית לכל גובהה, למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג. רוחב הבנייה המבוקשת מעבר לקו בניין קדמי גדול יותר מ 50%, לא ניתן לאשר.
  - ג. בהתאם להיתר המקורי שניתן להקמת הבניין, היתר מספר 780 משנת 1954 אושר במרתף מקלט, 2 משרדים וח"ש. יצאו שני צווים להפסקת שימוש חורג של מגורים. אחד מהם בתוקף החל מתאריך 20/06/2018 ואחד מהם בתוקף החל מתאריך 10/09/2018. לא ניתן לאשר יחידות מגורים עצמאיות, הנ"ל נוגד את התכליות המותרות בהתאם להוראות תכנית על.
  - ד. מספר יחידות הדיור המוצע הינו חורג מעבר לצפיפות המותרת בהתאם להוראות תכנית א3729.
  - ה. גובה קומות 5,6,7 בין רצפות הינו חורג מעבר למותר (3.30 מ') בהוראות תכנית א3729.

1196-17 עמ' 12

1. לא הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור המוצעות בהתאם להוראות תכנית 3729א.  
2. הבקשה נוגדת את ההנחיות המרחביות:  
- מוצעים מרתפים עד גבול המגרש הקדמי, ללא פתרון חלחול בחזית – בניגוד להנחיות המרחביות.
2. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן שכן:  
- לא ניתן לאשר הקלה מקו בניין אחורי. בהתאם למצוין לעיל.  
- לא ניתן לאשר יחידות דיור במרתף. בהתאם למצוין לעיל.
3. לדחות את שאר סעיפי ההתנגדויות שכן:  
- הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד ולצורך דיון בנושאים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות.

הערות:

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חוות דעת נשלחה במייל למבקש ועורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 31 א

גוש : 7429 חלקה: 24	בקשה מספר: 16-0537
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 15/03/2016
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: A0018-031
שטח: 239 מ"ר	בקשת מידע: 201600100
	תא' מסירת מידע: 14/02/2016

מבקש הבקשה: שלקוביץ יצחק  
גרונר דב 13, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מולכו בני  
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 4 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: קרקע -ד, לחזית, לצד  
שינויים פנימיים הכוללים: חלוקה לדירות, תוספת מעלית וממדים  
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 8**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0009 מתאריך 16/05/2018

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 12**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0020 מתאריך 05/10/2016

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
- הבנייה המבוקשת בקו הבניין האחורי אינה חורגת מהמותר מתכנית 2385.
  - הבלטת המרפסות האחוריות בהקלה תואמת את שאושר בעבר בהקלות באזור הנדון בפרט ובכל אזורי העיר ככלל. ולאחר ההבלטה המרחק המינימלי מדירות המתנגדים הינו כ-7 מ'.
  - ב. לאשר פטור מהסדרת חניה במגרש ללא השתתפות בקרן חניה בשל היות המבנה לשימור ומכיוון שאין אפשרות להסדרת חניה פיזית במגרש. בהמלצת בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי.
  - ג. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים מעל בניין בן 2 קומות לשימור מכוח תכנית לב העיר 2385, המציעה בניין בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית ודירה עורפית. סה"כ הבניין מתוכנן עבור 7 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת חדרי יציאה לגג מ- 2.50 מ' ל-2.70 מ' נטו מבלי לחרוג מהגובה המותר הכולל של 4.00 מ'.
- איחוד 2 חדרי יציאה לגג לאחת הדירות.
- תוספת תחנת מעלית וכניסה לחדרי יציאה לגג מהמפלס העליון.
- הבלטת מרפסות 1.5 מ' מחוץ לקו בנין אחורי מותר 5.00 מ'.
- פרגולה עשויה מסגרת בטון ופרופילי אלומיניום.
- ד. לא לאשר הצמדת חצרות אחוריות לדירות בקומת הקרקע, שכן בתשריט המצורף לתכנית 2385 מוגדרות החצרות האחוריות שטח פרטי פתוח לשימוש כל דיירי הבניין.

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

**תנאים להיתר**

1. התאמת גובה הקומות החדשות לעד 3.30 מ' לפי התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77, 78 ברובע 5.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת אישור סופי של מח' השימור.
4. ביטול הצמדת החצר האחורית לדירה בקומת הקרקע והצגת תכנית פיתוח החצר האחורית כשטח פרטי פתוח לשימוש כל דיירי הבניין.

**התחייבויות להוצאת היתר**

לרישום כל השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנדון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
2. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות צוות השימור וחבי שמי"מ עד גמר עבודות הבנייה.
3. רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין הן לשטחים המשותפים לשימוש דיירי הבניין, לרבות החצר האחורית והן עבור הסדרת זיקת הנאה לשימוש בחדרי המדרגות והמעברים המשותפים לטובת הבניין הסמוך.

**הערה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 31

גוש : 7429 חלקה : 57	בקשה מספר : 16-0544
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 16/03/2016
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0018-031
שטח : 240 מ"ר	בקשת מידע : 201600101
	תא' מסירת מידע : 14/02/2016

מבקש הבקשה : אופנטיים אורה  
המרגנית 6, רמת גן \*

עורך הבקשה : מולכו בני  
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה : תוספת 4 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה : קרקע-D, לחזית, לצד, בשטח של 483.18 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים : חלוקה לדירות, תוספת מעלית וממד  
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 9  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0009 מתאריך 16/05/2018

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0020 מתאריך 05/10/2016

1. לאשר את הבקשה שכן:
  - א. הבנייה המבוקשת בקו הבניין האחורי אינה חורגת מהמותר מתכנית 2385.
  - ב. הבלטת המרפסות האחוריות בהקלה תואמת את שאושר בעבר בהקלות באזור הנדון בפרט ובכלל אזורי העיר ככלל. לאחר ההבלטה המרחק המינימלי מדירות המתנגדים הינו כ-7 מ'.
2. לאשר פטור מהסדרת חניה במגרש ללא השתתפות בקרן חניה בשל היות המבנה לשימור ומכיוון שאין אפשרות להסדרת חניה פיזית במגרש. בהמלצת בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי.
3. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים מעל בניין בן 2 קומות לשימור מכוח תכנית לב העיר 2385, המציעה בניין בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית ודירה עורפית. סה"כ הבניין מתוכנן עבור 7 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות :

- הגבהת חדרי יציאה לגג מ- 2.50 מ' ל- 2.70 מ' נטו מבלי לחרוג מהגובה המותר הכולל של 4.00 מ'.
- איחוד 2 חדרי יציאה לגג לאחת הדירות.
- תוספת תחנת מעלית וכניסה לחדרי יציאה לגג מהמפלס העליון.
- הבלטת מרפסות 1.5 מ' מחוץ לקו בנין אחורי מותר 5.00 מ'
- פרגולה עשויה מסגרת בטון ופרופילי אלומיניום.

4. לא לאשר הקמת מקום חניה בחצר האחורית, שכן בתשריט המצורף לתכנית 2385 מוגדרות החצרות האחוריות שטח פרטי פתוח לשימוש כל דיירי הבניין, כמו כן ביטול החניה נתמך בהמלצת מח' התנועה והחניה במכון הרישוי. בהתאם לכך לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה בגין תכנית השימור.

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

#### **תנאים להיתר**

1. התאמת גובה הקומות החדשות לעד 3.30 מ' לפי התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77, 78 ברובע 5.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת אישור סופי של מח' השימור.
4. ביטול הקמת חניה בחצר האחורית והצגת תכנית פיתוח החצר האחורית כשטח פרטי פתוח לשימוש כל דיירי הבניין.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

לרישום כל השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנדון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
3. רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין הן לשטחים המשותפים לשימוש דיירי הבניין, לרבות החצר האחורית והן עבור הסדרת זיקת הנאה לשימוש בתדרי המדרגות והמעברים המשותפים לטובת הבניין הסמוך.

#### **הערה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רמברנדט 8

<p>גוש : 6217 חלקה: 93 שכונה : הצפון החדש- החלק הדרו סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') שטח: 543 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 17-0303 תאריך בקשה: 16/02/2017 תיק בניין: 0541-008 בקשת מידע: 201601362 תא' מסירת מידע: 10/08/2016</p>
--	--

מבקש הבקשה: רם צליח רמברנדט 8-10 בע"מ  
המצודה 29, אזור \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים שטח להריסה 828.00  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 8.00 קומות מגורים, ובהן 21 יח"ד  
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניה  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, דירות  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית, פרגולה  
בחצר: 50 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, דירות

**ההחלטה: החלטה מספר 10**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0009-2 מתאריך 16/05/2018

לשוב ולדון בבקשה לאתר אישור תוכנית רובע 4.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רמברנדט 10

גוש : 6217 חלקה: 94	17-0304	בקשה מספר:
שכונה: הצפון החדש-החלק הדרו	16/02/2017	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	0541-010	תיק בניין:
שטח: 571 מ"ר	201601363	בקשת מידע:
	10/08/2016	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: רם צליח רמברנדט 8-10 בע"מ  
המצודה 29, אזור \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים שטח להריסה 824.70  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 8.00 קומות מגורים, ובהן 15 יח"ד  
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניה  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, דירה  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית, פרגולה  
בחצר: 50 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, דירה

**ההחלטה: החלטה מספר 11**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

לשוב ולדון בבקשה לאחר אישור תוכנית רובע 4.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 154

גוש : 6968 חלקה: 26	17-1281	בקשה מספר:
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	03/08/2017	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	0027-154	תיק בניין:
שטח: 1099 מ"ר	201610115	בקשת מידע:
	01/12/2016	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: הירקון 154 בע"מ  
ויצמן 53, תל אביב - יפו \*  
מלון מי עמי(2005) בע"מ  
המרי 41, גבעתיים \*

עורך הבקשה: פלדמן נתן  
המליץ 5, תל אביב - יפו 63295

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: מספר מרתפים מחסן אחר: ספא, חדרים טכניים

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: חדר כושר, מגורים

בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 32

על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר: בריכה

בחצר: גינה שטחים מרוצפים

### ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

- לא אשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת כניסה ו-3 קומות מרתף, מהסיבות הבאות:
  - המבוקש מתוכנן על שתי חלקות 10 261 בגוש 6968, לפי תכנית רחוב לא ראשי הנמצא באזור ההכרזה הבקשה כפי שהוגשה לא ניתנת לבדיקה, שכן: ב-2009 התקבלה החלטת ועדה לאשר את איחוד שתי החלקות, על פי החלטת הועדה נדרש היה לבצע את רישום איחוד שתי החלקות תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה על פי סעיף 286' לחוק, ההחלטה בטלה. עד היום לא הוסדר האיחוד בטאבו ולא התקבלה התייחסות מחלקת הסדר קרקע לבקשה.
  - נכון להיום חלה על כל אחד מהמגרשים תכנית רובע 3 – אזור ההכרזה. בהתאם להוראות התכנית המפורטות בסעיף 6.4 (א2) בתחום אזור ההכרזה "יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר." במקרה הנ"ל חלקה 10 לאחר ההפקעה תהיה כ-462 מ"ר וחלקה מס' 26 תהיה כ-638 מ"ר, שה"כ שתי החלקות בשטח של כ-1100 מ"ר- דבר שלא מאפשר איחודן.
  - הבקשה סורבה במכון הרישוי.
  - כבר במסגרת תיק המידע נמסר למבקשי המידע שלפי התכניות לא ניתן לאשר איחוד חלקית והובהר שלא ניתן לאשר את הבקשה.
  - לא נעשתה בדיקה מרחבית של הבקשה. אם זאת יצוין שהבקשה כלל לא תואמת הוראות התכנית באזור ההכרזה: בחומרי הגמר של הבניין, בפיתוח השטח, בתכנון קומת הקרקע, בצורת הבלטת המרפסות לחזיתות הקדמית והצדדיות, בהיקף המרתפים, בגובה הקומות (בחלקה 10), רוב החריגות הנ"ל מהווים גם סטייה נכרת לפי הוראות התכנית.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-1281 עמ' 20

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מרכז בעלי מלאכה 8

גוש : 6933 חלקה : 35	16-1889	בקשה מספר :
שכונה : לב תל-אביב	06/12/2016	תאריך בקשה :
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	0019-008	תיק בניין :
שטח : 546 מ"ר	201502432	בקשת מידע :
	02/02/2016	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : לביץ תמיר  
פרישמן 73, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה :  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים

### ההחלטה : החלטה מספר 13 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

- א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
- בניית מתקן חניה אוטומטי תת קרקע מרווח צדדי מערבי, בן 5 מפלסים עבור 8 מקומות חניה.
  - בקומות הקיימות: חיזוק מעטפת הבניין והקמת פיר מעלית חיצוני ומבואה הכולל תחנת עצירה בכל קומה.
  - תוספת 2 קומות חדשות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 3 יח"ד בכל קומה עם שיפור מיגון בכל דירה (תוספת מכוח תמ"א 38).
  - תוספת קומה 5 חלקית המכילה יח"ד אחת עם שיפור מיגון בתוכה, בתכנית עד 50% משטח הגג. (תוספת מכוח תמ"א 38).

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

- ב. לא לאשר את ההקלות הבאות:
- אי שמירת נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג בקטעים מסוימים של הפרגולה שכן הנ"ל נוגד את הוראות קובץ הנחיות העירוני.
  - הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי המותר ב-2.00 מ' (40%) עבור דירות מתוכננות בקומות התוספת בלבד שכן הנ"ל נוגד את הוראות קובץ הנחיות העירוני המחייב אחידות עיצובית בהבלטת המרפסות בכל הקומות.
  - השוואת גובה קומות התוספת לגובה הקומות הקיימות, שכן לא ניתן לאשר גובה קומה (בין רצפות) מעבר ל-3.3 מ' כפי שנקבע במגבלות התכנון שפורסמו באזור רובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.

#### תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת גובה קומות חדשות ג' ו-ד' (בין רצפות) למותר עד 3.30 מ' כנדרש בהוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6.
3. ביטול סגירה קשיחה בפתחים של מרפסת עורפית בקומות התוספת מעל תוואי מרפסות עורפיות שנסגרו באמצעות חלונות הזזה.
4. התאמת עיצוב הקומות החדשות לרבות תכנון הפתחים בחזית הקדמית ומרפסות בהתאם לקומות הקיימות לפי הנדרש בתכנית 2331 וקובץ הנחיות העירוני.
5. התאמת שטח מצללות על הגג למותר בתקנות התכנון והבניה.

16-1889 עמ' 22

6. התאמת נסיגת מצללה על הגג ממעקה גג דרומי למותר (עד 1.20 מ') כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
7. התאמת אורך מסתורי כביסה למותר עד 3.00 מ' לכל מסתור - כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
8. עיצוב מסתורי הכביסה יעשה באופן ורטיקלי ואחיד לכל גובה הבניין (גם עבור דירות קיימות) כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
9. ביטול הצבת דודי אגירה ע"ג גג עליון והצגת פתרון חלופי למיקומם בהתאם להוראות קובץ ההנחיות העירוני.
10. סימון הגדר הקדמית החורגת מגבולות המגרש להריסה ותכנון הגדר הקדמית החדשה בגובה שאינו עולה על 0.70 מ' ממפלס המדרכה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני.
11. הצגת פריסות גדרות בכל גבולות המגרש בתוספת מפלסים אבסולוטיים ומידות לצורך בדיקה והתאמה למותר בתקנות התכנון והבניה וקובץ ההנחיות העירוני.
12. הצגת פרטי קונסטרוקציה ובלבד שיהיו בלי עוגנים זמניים וללא חריגה מגבולות המגרש.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הצגת הריסת הגדר הקדמית הפולשת למדרכה לפני תחילת עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין.
3. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מוח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
6. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 30

בקשה מספר:	17-1063	גוש:	6919 חלקה: 59
תאריך בקשה:	29/06/2017	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0132-030	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	0	שטח:	337 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: ברוך אליהו  
יוסף אליהו 31, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פרייז ליאת  
רוזן 7, רמת גן \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימיים וחלוקה מחדש של הקיים בקומת הקרקע וקומה ראשונה, כולל הוספת מרחבים מוגנים. המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

- לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בניה, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, בניית גרעין מדרגות משותף ופיר מעלית פנימי הכוללים תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת (למעט במפלס המרתף התחתון), הוספת יחידת דיור חדשה ע"י פיצול שטח דירה קיימת בקומה א', הוספת 3 מפלסי מרתף המכילים: חניה וחדרים טכניים במפלס קומת המרתף העליונה ובתוספת תמריצים מכוח תמ"א 38 כמפורט:
  - תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לדירות הקיימות.
  - תוספת 2 קומות חדשות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 2 יח"ד וממ"ד בכל דירה.
  - תוספת קומה 5 חלקית בתכסית עד 50% משטח הגג המהווה מפלס עליון של דירה מתוכננת בקומה עליונה.
  - הקטנת קו בניין אחורי עד 4.50 מ'.
  - בניית ממ"דים הנסיגה של עד 2.00 מ' מגבול המגרש הצדדי צפוני מזרחי במקום 3.00 מ' המותרים.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בנין מגורים בן 4 קומות וחדר יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף המכיל 5 יח"ד (2 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).
  - לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
    - הבלטת מרפסת מעבר לקו הבניין האחורי המותר ב- 1.90 מ'.
    - בניית בריכת שחייה לא מקורה במרפסת גג קדמית.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.
- לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
  - הבנייה המבוקשת תואמת את מספר הקומות המותר, מוצעת בהמשך לקונטור הקומות שאושרו בהיתרים קודמים, כוללת תוספות בנייה לעורף המגרש ולצד צפון מזרח ודרום מערב, בין היתר הסדרת אגף ממ"דים בקו בניין 2.00 מ' צדדי ובקו בניין 4.50 מ' אחורי, תוך התאמה למותר בהוראות תמ"א 38 במגבלות התכנון ברובע 5 ו-6 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה ואין בתוספות הבנייה הנ"ל פגיעה ממשית במתנגדים.
  - תכנון בריכת שחייה המוצעת במרפסת גג קדמית אינה מהווה כל פגיעה לדיירי הבניין הגובל בעורף.
  - הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים במכון הרישוי המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתאום וביצוע.
- לאשר פטור מהסדר חנייה לאופנועים שכן לא ניתן להוסיף מקומות חניה במגרש הבנוי.

#### תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. ביטול כל הבנייה הבנייה החורגת מקו הבניין הצדדי צפוני מזרחי המותר (למעט מרפסות וממ"דים)
3. התאמת גובה (בין רצפות) בכל קומות התוספת (לרבות קומה א' שתקרתה מיועדת להריסה, למותר עד 3.30 מ' כנדרש בהוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6.
4. הצגת פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות כנדרש בהוראות קובץ ההנחיות העירוני.
5. התאמת גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני והתאמת גובה גדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי למותר (עד 1.50 מ' ממפלס פני הקרקע הגבוהה).
6. הצגת פרטי בריכה בקני"מ 1:20 לצורך בדיקה והתאמתה לתקנות התכנון והבנייה לרבות מיקום חדר מכונות במפרט הבקשה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת מרפסות פתוחות ומקורות ואי פיצול דירת דופלקס בקומה עליונה.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות ( פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
4. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

**המלצת הצוות לדיון נוסף: החלטה מספר 2**  
צוות התנגדויות מספר 30-18-0003 מתאריך 24/04/2018

המתנגדים לא הופיעו לדיון. ההתנגדויות הוקראו בפני צוות ההתנגדויות והתייחסות המבקשים לכך – נשמעה בפני הצוות. צוות ההתנגדויות החליט לסמוך את ידיו על המלצת מהנדס הרישוי ולכן צוות ההתנגדויות דוחה את ההתנגדויות וממליץ לאשר את הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר 10**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

הבקשה מועברת לדיון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה כצנלסון בת-שבע 50

גוש: 6135 חלקה: 102	בקשה מספר: 17-1573
שכונה: התקוה	תאריך בקשה: 01/10/2017
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין: 4069-050
שטח: 133 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: דולב אילן  
הנדיב 39, גבעתיים \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
על הגג: חדר יציאה  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים

**ההחלטה: החלטה מספר 16**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא ניתן לאשר את הבקשה, שכן הבקשה נדחתה ע"י אגרונום מכון הרישוי במכון הרישוי, נשלחו מיילים לעורך הבקשה ולמבקש ובפרק זמן של כ- 4 חודשים לא התקבלה תגובה כלשהי.

הערה: נערכה שיחה טלפונית ועורך הבקשה עודכן בהמלצה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
דין משה 155 בצרון 38**

גוש : 6150 חלקה: 390	17-1566	בקשה מספר:
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	01/10/2017	תאריך בקשה:
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	0758-155	תיק בניין:
שטח: 1771 מ"ר	0	בקשת מידע:
		תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: אוצרי מרגלית  
הזוהר 7, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: קרקע ומרתף, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 106.02 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 179.26 מ"ר  
בניית מרתף  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 17**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

1. לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני לרחוב בצרון בבניין מגורים טורי קיים ותוספת מרתף, כהקלה תוספת 6% יחסי משטח המגרש (כ-7 מ"ר) בגין שיפור תכנון.

2. לא לאשר הקלה לחריגה של 10% מקו הבניין הקדמי, שכן מהווה סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבנייה.

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

**תנאים אחרי ועדה**

1. ביטול החריגה מעבר לקו הבניין הקדמי ותכנון ההרחבה בקונטור ההרחבה הקיימת בדירה מעל.
2. הצגת חזית עתידית לאחר ההרחבה בהתאמה למאוסר בהיתר הקודם.
3. ביטול סימון חניה ושער הכניסה לחניה בהתאם לחו"ד מכון הרישוי.
4. ביטול משטחים מרוצפים פרגולות וכל דבר אחר בתחום החצר המשותפת.
5. התאמת תכנון חצר אנגלית להנחיות מרחביות בעניין מידות אורך ורוחב לצורך אור ואוורור חלל המרתף.
6. ביטול בליטת החלונות מעבר לקווי ההרחבה כאמור בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (בניה במרווחים) מבחינת הגובה הנדרש מעל הקרקע.
7. הצגת פתרון למסתור כביסה וציון חומרי גמר במפרט הבקשה בהתאם למותר לפי התכנית.
8. תכנון דלת פילר אשפה כך שלא תיפתח מעבר לגבול המגרש.

**התחייבויות להוצאת היתר**

מתן התחייבות לביצוע שיפוץ האגף לאחר ביצוע ההרחבה.

**הערה**

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה כל אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צויפל 4

גוש : 6150 חלקה: 633	17-1947	בקשה מספר:
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	07/12/2017	תאריך בקשה:
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1042-004	תיק בניין:
שטח: 223 מ"ר	0	בקשת מידע:
		תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: ארזי נאווה  
צויפל 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: קוגל יעל  
צה"ל 18, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 52.43

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2104 קומה בה מתבצעת התוספת: א שטח זירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 116 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מדרגות לחדר על הגג וחדר שיפור מיגון

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 72.74 שטח פרגולה (מ"ר): 9.2 חומר הפרגולה: עץ השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.2 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2

### ההחלטה: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

לאשר את הבקשה להרחבת זירה קיימת בקומה שנייה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות, לפי הוראות תכנית 2104, והקמת חדר יציאה לגג מהדירה.

לאשר הקלות הבאות לניצול זכויות הבנייה ושיפור התכנון:

- אי שמירת נסיגה של חדר על הגג בחזית צד.
  - הרחבה בקומה שנייה ללא אגף שלם בחזית קדמית.
- הכל בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת אישור הג"א לעניין החדר המחוזק.
2. ביטול כל הפתחים בגבול המגרש הצדדי בקומה השנייה.
3. תכנון המצללה בנסיגה של 1.20 מ' לפחות בהתאם להוראות תכנית ג1.
4. הריסת הגדר הבנויה מעבר לגבול המגרש הצדדי ובנייתה בגבול המגרש המודר על גבי המפה המצבית.
5. הצגת פתרון לגישה נוחה לגג הבניין, הגבהת המעקה והרחקת המתקנים הטכניים על הגג במרחק של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני לפי תכנית ג'1.
6. הצגת פתרון למסתור כביסה לפי הנחיות מרחביות.
7. מילוי דרישות מכון רישוי.

### הערה

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-1947 עמ' 31

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דין משה 144 דם המכבים 35

בקשה מספר:	17-2027	גוש:	6150 חלקה: 532
תאריך בקשה:	21/12/2017	שכונה:	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:	0758-144	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201700400	שטח:	1812 מ"ר
תא' מסירת מידע:	08/05/2017		

מבקש הבקשה: שהרבני סיידון הדס  
דין משה 144, תל אביב - יפו 0

עורך הבקשה: דלמן טל  
ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2248 קומה בה מתבצעת התוספת: א שטח התוספת (מ"ר): 73.51 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 123.35 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממ"ד

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 40 שטח פרגולה (מ"ר): 17.8 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 5.67 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 4.04

### ההחלטה: החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור קיימת בקומה השנייה בבניין טורי בן 2 קומות ותוספת חדר יציאה על הגג בקיר משותף, כהקלה לבניה שלא ברצף וללא אגף שלם.

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

#### תנאים אחרי ועדה

- הגשת הסכמה של 75% מבעלי הזכויות שצמודים להם 2/3 מהרכוש המשותף, בהתאם להוראת סעיף 71 בחוק המקרקעין.
- התאמת שטח הבניה לשטחים המותרים, הכללת כל השטחים במניין השטחים, לרבות שטח הפטיו בשטח דירה קיימת בקומה השנייה.
- תיקון התכנון והצגת חזיתות עתידיות וחומרי הגמר בהתאם למאושר בהיתר הקודם ובתאום עם בוחנת הרישוי.
- תכנון הפתחים גודלם ומיקוםם בכל החזיתות בהתאם לקיים באגף הסמוך לפי היתר קודם משנת 2006.
- הצגת מצב קיים של חזיתות דירת הקרקע, לרבות הפתחים בקירות החיצוניים וסימון הרחבה עתידית בקומת הקרקע.
- צמצום קירות הממ"ד בקומת הקרקע באישור הג"א או לחילופין הסכמת בעלי הדירה בקומת הקרקע לפתרון עתידי המוצע.
- הקטנת שטח חדר היציאה לגג והתאמת תכנון חדר היציאה לגג בצמוד לחדר היציאה לגג הקיים הכל בהתאם להוראות תכנית ג'1.
- הצגת בנייה עתידית על הגג של שאר הדירות העליונות.
- הצגת חישוב שטח המצללה על הגג.
- תכנון פתרון למסתור כביסה.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

**התחייבויות להוצאת היתר**

- שהדירה העליונה וחדר היציאה לגג מהווים יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול
- לביצוע שיפוץ האגף לאחר ביצוע ההרחבה בקומת הקרקע.

**הערה**

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת שנעשתה במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פיקוס 10

גוש : 7075 חלקה : 71	17-1422	בקשה מספר :
שכונה : יפו ג' ונוה גולן	04/09/2017	תאריך בקשה :
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	3720-010	תיק בניין :
שטח : מ"ר	201610261	בקשת מידע :
	06/02/2017	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : ימין יהלום יזמות בע"מ  
כצנלסון 13, אשקלון \*

עורך הבקשה : גליא יריב-נתן  
הברזל 34א, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת : 3 כמות יח"ד לתוספת : 11 אחר :

### ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים למגורים, בן 5 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) עבור סה"כ 27 יחידות דיור, שכן:
- כוללת בנייה לצדדי הבניין בסטייה לתחום המותר להרחבה בתכנית הראשית המאפשרת הרחבה לכיוון החזית והעורף של הבניין ולא מומשו מלוא זכויות הבנייה במסגרת התחום המותר להרחבה בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה ולנמסר בתיק המידע. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  - כוללת בניית ממ"ד בחזית לרחוב בחריגה מתחום המותר להרחבה בניגוד לסעיף 11.1.4 א' בהוראות תמ"א 38 לפיו קווי הבניין לא יקטנו מ-2 מ' לחזית, ובניגוד להנחיות המרחביות לפיהן לא יופנו ממ"דים לחזית לרחוב אלא אם המרחב המוגן מתוכנן במסגרת קווי הבניין. כמו כן לא פורסמה הקלה לחריגה מקו הבניין.
  - כוללת בנייה חלקית על הגג שגובהה עולה על ה-5 מ' המותרים מכוח תכנית ג' 1 בגדר סטייה ניכרת.
  - הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות לעניין חישוב השטחים כאשר לא כל השטחים המקורים חושבו במניין הזכויות, ללא סימון קווי הבניין כפי שסומנו במפת המדידה, ללא מתן פתרון לאורור כל חדרי השירות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זייד אלכסנדר 2 קפלנסקי 1

גוש : 6985 חלקה : 78	בקשה מספר : 17-1624
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 16/10/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3641-001
שטח : 532 מ"ר	בקשת מידע : 201700175
	תא' מסירת מידע : 26/03/2017

**מבקש הבקשה :** עינב רמי  
קפלנסקי 1, תל אביב - יפו \*  
בן הגיא נועה  
קפלנסקי 1, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 2230 קומה בה מתבצעת התוספת : קומה א שטח התוספת (מ"ר) : 84.19  
שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 137.03 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד  
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : הריסה ובניה מחדש של קומה א

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 40 שטח פרגולה  
(מ"ר) : 21.65 חומר הפרגולה : בטון השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 3.2 נסיגה  
מהמעקה מצד שני (מטר) : 3

### ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0009 מתאריך 16/05/2018

לשוב ולדון בבקשה לאחר ישיבה בנושא המדיניות אצל מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ראש פינה 7 נוה שאנן 33

בקשה מספר:	18-0106	גוש:	6943	חלקה:	58
תאריך בקשה:	17/01/2018	שכונה:	נוה שאנן		
תיק בניין:	0038-033	סיווג:	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי		
בקשת מידע:	0	שטח:	מ"ר		
תא' מסירת מידע:					

מבקש הבקשה: איי.בי.פי ייזמות והשקעות 2012 בע"מ  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 22  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0009-2 מתאריך 16/05/2018

הועדה מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על מתן פטור מתקן חנייה עבור מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן לבניה מכוח התכניות התקפות בסך של 25 מקומות חניה, ולפטור מתקן חניות עבור הדירות הנוספות מכוח תמ"א 38 על פי סעיף 158 א.3 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (9 מקומות חניה).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 33  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0008-2 מתאריך 02/05/2018

לאשר מתן פטור מתשלום קרן חניה עבור 34 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן או הקטנת תקן החניה וזאת בהסתמך על המאושר לאחרונה במגרשים ברח' נווה שאנן 43 ו-39 עקב מצב מיוחד של רחוב נווה שאנן שבפועל מתפקד כמדרכוב סגור לכניסת רכבים וקיימת חשיבות בקידום הרחוב ועידוד היוזמה לבניה חדשה למגורים בו, כאשר מדובר בהיתר שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 ולפי החוק בסמכות הועדה לאשר תוספת בניה לפי התמ"א מבלי לדרוש חניה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גר צדק 13

בקשה מספר:	17-1853	גוש:	7073 חלקה: 25
תאריך בקשה:	20/11/2017	שכונה:	מכללת יפו תל אביב וד
תיק בניין:	3220-013	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	201701133	שטח:	701 מ"ר
תא' מסירת מידע:	06/08/2017		

מבקש הבקשה: אבו נאר ווסים  
גר צדק 13, תל אביב - יפו \*  
אבו נאר שירין  
גר צדק 13, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: חנייה

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה

על הגג: תדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש פרגולה

בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 5 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 200

### ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים על מחצית המגרש הקדמית והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף חניה עבור 5 יח"ד.  
כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין ב- 50 ס"מ, לצורך סידור מרתף חניה באמצעות רמפה.
- הגבהת תקרת מעלית על הגג ב- 45 ס"מ, לצורך תפקוד המעלית.
- הגבהת גדרות מ 1.5 מ' ל- 2.2 מ' בהתאם למקובל באזור.
- הקלה בבניה חלקית על הגג מ- 50% ל- 75% לצורך מימוש זכויות.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו.

ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן המבנה מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים ואינו חורג לתחום המגרש של המתנגדים.

### תנאים אחרי ועדה

- מילוי דרישות מכון הרישוי.
- הנמכת גובה המרתף בעורף הבניין כך שההבלטה לא תעלה על 1.5 מ' כולל התקרה מקו הקרקע הטבעית.
- הצגת תכנון כוללני על המגרש המראה מימוש כל הזכויות עליו כולל סידור מעברים ופיתוח של המגרש.
- ביטול כל ההבלטות מרפסות/ פרגולות החורגות מקווי הבניין הצדדיים.
- הנמכת גובה גדרות עד ל- 2.2 מ' בהתאם למדיניות העיצוב המקובלת באזור.
- קבלת אישור סופי ולפני הוצאת היתר מעמידר.

הערות

1. חל איסור מוחלט על סגירת חללים כפולים בכל צורה שהיא וצירוף שטחם לדירות הבניין.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת בתחום המגרש ומתייחס רק לתוכן ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן צדוק אלעזר 3

גוש : 7072 חלקה : 32	17-1723	בקשה מספר :
שכונה : צפון יפו	29/10/2017	תאריך בקשה :
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	3445-003	תיק בניין :
שטח : מ"ר	0	בקשת מידע :
		תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : ארז שרית  
סרלין יוסף 9, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מדר דן  
רוטשילד 79, פתח תקווה 49473

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה : 0 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע שטח התוספת (מ"ר) : 28.88 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 44.54 כיוון התוספת : לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שימוש חורג מ- חנות/מסחר לשימוש מבוקש : מגורים + ממ"ד תוספת אחרת : מבוקש ממ"ד 15.01 מ"ר

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מסחר שימוש מבוקש : מגורים שימוש חורג בקומה מספר : 1 למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

### ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0009 מתאריך 16/05/2018

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר מחנות לדירת מגורים ותוספת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד), שכן :
  - נוגדת מדיניות הועדה לעניין שמירת שטח העיקרי המינימלי לדירה שלא יקטן מ"ר 40 (בפועל כ-28 מ"ר).
  - נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין חובת מתן פתרון לסידור מטבח עם חלון פונה לאוויר החוץ ולאורור עבור חדר שירות.
  - לא הוכח כי הפתרון להוספת חדר מיגון בדירה נמצא בתחום השטח השייך למבקש ואינו גורע מהזכויות של שאר בעלי הזכויות בנכס ללא הסכמתם.

2. לקבל את ההתנגדות לעניין תוספת ממ"ד בתחום השטח שאינו שייך למבקש ללא הסכמת בעלי העניין לכך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קדומים 9 א

גוש: 7040 חלקה: 200	בקשה מספר: 18-0047
שכונה: יפו העתיקה, נמל יפו	תאריך בקשה: 09/01/2018
סיווג: ציבורי/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	תיק בניין: א3800-009
שטח: 367.45 מ"ר	בקשת מידע: 201700214
	תא' מסירת מידע: 23/03/2017

מבקש הבקשה: חברה לפיתוח יפו העתיקה  
מזל דגים 17, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מנדל יריב  
בן יאיר פנחס 12, תל אביב - יפו 68026

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 2.95 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 2.95 כיוון התוספת: לחזית מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: לא רלוונטי תוספת אחרת: קירוי מדרגות כניסה שימוש המקום כיום: בהיתר מוזיאון משנת 1963

### ההחלטה: החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0009-2 מתאריך 16/05/2018

לאשר את הבקשה לקירוי מעל מהלך מדרגות ירידה לאולם תת קרקעי של מרכז מבקרים קיים בהסתמך על החלטת הוועדה המייעצת ליפו העתיקה מ- 9.4.2018 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים אחרי ועדה

- מילוי דרישות מכון הרישוי.
- מילוי דרישות מחלקת שימור בנושא חומרי גמר.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.