

ט"ז אלול תשע"ח  
 27 אוגוסט 2018

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה : ישיבה : 09:00 : 15/08/2018 : תאריך : 2-18-0015 : באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ליבוביץ לוי גלית	הברון הירש 2	0984-051	18-0382	1
3	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	וסרמן משה	הגולן 27	0914-027	18-0659	2
4	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שהם גיא	בת יפתח 30	0887-030	18-0720	3
6	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אלנתן עוז גבריאל עדי	תמיר שמואל 13	2252-013	18-0784	4
7	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אליהו דלית	רביבים 1	0875-001	18-0926	5
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יניב ניסים	שגאל מרק 11	2291-011	17-1748	6
11	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בן דוד אילן	בן יוסף שלמה 25	2141-025	18-0198	7
12	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	כהן אלעד	הגולן 90	0914-090	18-0478	8
14	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ברדוגו אלירן	אמנון ותמר 5	0892-005	18-0505	9
16	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	הגן של יעלי בע"מ	גור (מוטה) מרדכי 11	0956-011	18-0713	10
18	שינויים/הארכת תוקף החלטה	ר.ב. אור דור השקעות בע"מ	אחד העם 27	0011-027	17-1506	11
19	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	נעים מיכאל	התבור 41	0131-041	17-1635	12
21	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ביתן אחיקם	ארנון 14	0104-014	18-0123	13
22	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אורדקה בע"מ	גאולה 10	0027-038	18-0355	14
24	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק סוקולוב 97	סוקולוב 97	0196-097	17-0945	15
26	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	זסלר אביב	ויתקין 28	0243-028	17-1674	16
28	תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סילברמן מרק דוד	שלמה המלך 92	0191-092	18-0788	17
30	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קוסמופוליס השקעות בע"מ	מטמון כהן 5	0573-005	17-1356	18
32	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ברקוביץ שלמה	מנדלשטם 8	0237-008	17-1471	19
34	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	איטח דוד	יוחנן הורקנוס 3	0209-003	17-1486	20
36	תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מונרוב איתן	אבן גבירול 37	0496-037	17-1704	21
37	שינויים-מהיר/הארכת תוקף החלטה	רשף דודו	איתמר בן אבי"י 5	0656-005	16-1469	22
38	שינויים-מהיר/הארכת תוקף החלטה	רשף דודו	איתמר בן אבי"י 7	0656-007	16-1470	23
40	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	יהודה המכבי 16	0500-023	14-2416	24
42	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גליה בנורדאו	נורדאו 65	0197-065	17-0170	25
44	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אופק קובי	רמז דוד 23	1161-023	17-0213	26
46	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה	קבוצת רוזיו מתחם ויצמן	פנקס דוד צבי 55	0472-093	17-1038	27

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
49	(מעל 13 מ') בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פנקס ת"א בע"מ קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ	ויצמן 97	0472-097	17-1041	28
52	(מעל 13 מ') בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ	ויצמן 95	0472-093	17-1043	29
55	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק מבנים 47 בע"מ	שילה 6	0675-001	14-0278	30
57	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מוזס אבישג	דיין משה 161	0758-161	18-0100	31
58	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	לאטי הלל	חירותנו 9	3672-009	17-1157	32
60	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ניסל יניב	איתן 12	1071-012	18-0270	33
61	(מעל 13 מ') בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	עובד רועי	קארו יוסף 16	0512-016	13-1881	34
64	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ארזי נאווה	צויפל 4	1042-004	17-1947	35
66	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אהרון וולק	שבזי 34	0145-034	17-2062	36
67	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מולא יהודה	מרגולין 18	0634-018	18-0019	37
69	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פוגלר בשלמה 9 בע"מ	שלמה 9	0414-009	18-0593	38
70	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יובלים שימור מבנים בע"מ	נחלת בנימין 96	0003-096	17-1833	39
72	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סינואני מיכאל	מאור הגולה 29	3504-019	17-1981	40
73	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אלון מאור	נוה שאנן 10	0038-010	17-2060	41
75	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בביב יעקוב	צונזר 4	3651-004	17-1660	42
76	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קליין עידן	מינקובסקי 8	3639-008	18-0451	43
78	תוספות בניה/ארוכה/טכניים/אנטנות/פוטולטאים לשימוש פרטי	עלי יונס	דישון 2	3060-095	18-0927	44
79	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אלגרבל יחודה	עין הקורא 21	0042-021	18-0112	45
80	תוספת בניה/תמ"א 38	רשף דודו	שולמית 11	0327-011	12-1434	46
82	שינויים/הארכת תוקף החלטה	פרויקט אלנבי - אחד העם (99) בע"מ	אלנבי 99	0004-099	17-1504	47
83	שינויים/הארכת תוקף החלטה	ר.ב.אור דור השקעות בע"מ	אלנבי 101	0004-101	17-1505	48
85	שינויים/הארכת תוקף החלטה	ח.נועם ושות' חברה לנאמניות בע"מ	מונטיפיורי 11	0010-011	18-0765	49
87	שינויים/הארכת תוקף החלטה	ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ	מונטיפיורי 9	0010-009	18-0766	50
89	שינויים/הארכת תוקף החלטה	בניני מ.מטלון בע"מ	מונטיפיורי 9	0010-009	18-0767	51
91	גוזטרות/תוספת גוזטרה לבניין קיים	שניידר דרור	נחמני 40	0056-040	17-1265	52
92	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	אבו רמדאן נסרין	בן עטר 7	3567-007	18-0548	53
102	הנחיות מרחביות: תיקון 2 - הבהרה לתקן חניה לגבי שינוי שימוש או תוספת שימוש בשטח צבור		0			54
93	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	טוינה אלון	ברקאי שמואל 35	0951-030	17-1176	55
95	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	וילקובסקי דבורה רות	הנוטר 32	0951-030	17-1485	56

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
97	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אורבן נדליין י.ד. בע"מ	בבלי 27	0600-027	18-0573	57
99	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	ארלוזורוב 87	0193-083	16-0989	58

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 18-0015-2 תאריך: 15/08/2018 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:  
חברי הועדה:

ע"י מ"מ אופירה וולק	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
החל מהבקשה באמנון ותמר	סגן ראש העירייה	אסף זמיר
החל מהבקשה באמנון ותמר	סגן ראש העירייה	נתן אלנתן
החל מהבקשה במארק שגאל	חבר מועצה	ראובן לדיאנסקי
	חברת מועצה	כרמלה עוזרי
	חבר מועצה	אהרון מדואל
	חבר מועצה	שמואל גפן
	חבר מועצה	עו"ד ליאור שפירא

נציגים בעלי דעה מייצעת:

מלי פולישוק

נציגה בעלת דעה

נעדרו ה"ה:  
חברי הועדה:

חברת מועצה	מיטל להבי
חבר מועצה	ארנון גלעדי
חבר מועצה	מיקי גיצין
חבר מועצה	אלון סולר
חבר מועצה	גל שרעבי דמאיו
חבר מועצה	ניר סביליה
מ"מ נציגת שר הפנים	אדרי טלי דותן
מ"מ נציג שר הפנים	אדרי עמית גולדשטיין
נציגת השר לאיכות הסביבה	נילי יוגב
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	טל בן דוד כהן
נציג שר הבינוי והשיכון	אינג' לזר פלדמן
נציגת שר הבריאות	אינג' ולרי פוהורילס
נציג שר המשטרה	רפ"ק מוטי מאירי
נציגת מינהל מקרקעי ישראל	גילי טסלר-אשכנזי
נציגת כבוי אש	משה רענן
נציגת מינהל התכנון	אדרי בתיה מלול
נציג רשות העתיקות	דייגו ברקן

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נכחו ה"ה:

ע"י מ"מ נדב פרסקו	מ"מ מנהל מכון הרישוי	שרון צירניאק
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	סגן בכיר ליועץ המשפטי	עו"ד לירון רותם
	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי הלל הלמן
	מהנדסת רישוי בכירה	אינג' פרידה פיירשטיין
	מהנדסת רישוי בכירה	אלנה דוידזון
	מהנדסת רישוי בכירה	אינג' מרגריטה גלוזמן
	מהנדס רישוי בכיר	אינג' מאיר טטרו
	מהנדסת רישוי בכירה	אינג' יבגניה פלוטקין
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום

מרכז הועדה:

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

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הברון הירש 2 רדינג 51

בקשה מספר:	18-0382	גוש:	6768 חלקה: 15
תאריך בקשה:	08/03/2018	שכונה:	רמת-אביב
תיק בניין:	0984-051	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201700966	שטח:	620 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/06/2017		

**מבקש הבקשה:** ליבוביץ לויין גלית  
ברודצקי 35ד, תל אביב - יפו \*  
ליבוביץ שלמה  
ברודצקי 35ד, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** וינברג עדי  
מאנה 17ב, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת: 1 מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, מרתף, א' מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסה, תוספת ממ"ד

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור

### ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

- לאשר את הבקשה שינויים ותוספות בניה ביח"ד במחצית המזרחית של המגרש, כולל ההקלות הבאות:
  - תוספת יחסית של 6% משטח המגרש (18.60 מ"ר),
  - ניוד זכויות בין הקומות (כ-2 מ"ר - 0.64%).
  - חצר מונמכת עד 1.50 מ' בלבד מגבול המגרש הצדדי- מזרחי .
- לא לאשר הבלטת מרפסת מחוץ לקו ההרחבה בחזית לרח' רדינג, בניגוד להוראות תב"ע 2310 ותכנית הבינוי לאורך הרחוב .

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

### תנאים אחרי ועדה

- תיקון חישוב השטחים והורדת שטח המדרגות רק פעם אחד במבנה.
- הצגת החפיפה של חצר המשק המקורה במבנה הנדון עם החצר המשק במבנה הסמוך לצד המזרחי.
- הקטנת הבלטת הפרגולה מעבר ל-40% מחוץ לקו הבניין (עד 2 מ').
- הצגת הגדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה והתאמת גובהם לתקנות עד 1.50 מ'
- הקטנת רוחב חצר מונמכת עד 1.50 מ' מגבול המגרש הצדדי- מזרחי.
- הקטנת שטח דק ופרגולה בחצר עד 15 מ"ר בלבד.
- הריסת מחסן וסככות לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על הבניה.
- ביטול הבלטת המרפסת מחוץ לקו ההרחבה בחזית לרחוב רדינג.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על רישום המבנה כיח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0382 עמ' 2

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 27

גוש : 6638 חלקה : 488	בקשה מספר : 18-0659
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 03/05/2018
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0914-027
שטח : 690 מ"ר	בקשת מידע : 201710058
	תא' מסירת מידע : 13/03/2017
	מבקש הבקשה : וסרמן משה
	הגולן 27, תל אביב - יפו *
	עורך הבקשה : רייכלין סבטלנה
	שד רוטשילד 40, אשדוד 77516

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

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

### ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן :

1. הוצגה הקומה התחתונה, אך לא הוצגו מפלסי הקרקע מסביב ולכן לא ניתן לקבוע אם הקומה עונה להגדרת המרתף כפי שזה נקבע בהוראות תכנית "ע1" או מדובר בקומה לכל דבר וענין שאותה יש לכלול במניין השטחים העיקריים המותרים לבניה במקום.
2. כיוון שכל הבניין בבעלות אחת, לא ניתן להתעלם מחריגות הבניה שבוצעו בבניין ללא היתר, לרבות בקומות הקיימות. בבדיקה שנערכה עולה שבמסגרת ההיתרים הקודמים נוצלו כל זכויות הבניה המותרות כולל הקלה כמותית של 6% ובמפרט ניתן לראות תוספת שטחים עיקריים נוספים (כמו סגירת הפטיו) - דבר שמהווה סטייה ניכרת.
3. פתרון החניה המוצע לא אושר ע"י מכון הרישוי.
4. לא הוגדר סוג המשרד (לפי הוראות תב"ע ע1, ניתן לאשר במרתפים משרדים לבעלי מקצוע חופשי בלבד).
5. מוצעות 2 כניסות למשרד המבוקש, דבר שלא ניתן לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בת יפתח 30

<p>גוש : 6336 חלקה : 204 שכונה : צהלה סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' שטח : 615 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 18-0720 תאריך בקשה : 15/05/2018 תיק בניין : 0887-030 בקשת מידע : 201701899 תא' מסירת מידע : 26/11/2017</p>
--	---

**מבקש הבקשה :** שהם גיא  
בת יפתח 30 , תל אביב - יפו \*  
שהם ליאור  
בת יפתח 30 , תל אביב - יפו \*

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

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

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

על הגג : קולטי שמש

בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר : בריכה כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש בן קומה עם גג רעפים וניצול חלל הגג, ובריכת שחייה בלתי מקורה בחצר האחורית, עבור יח"ד אחת (קוטג'), כולל ההקלות הבאות:
  - הקלה של 10% מקווי הבניין הצדדיים המותרים של 3 מ' (0.30 מ');;
  - הקלה של 10% מקו בניין אחורי המותר של 8 מ' (0.80 מ');;
  - העברת זכויות בניה המותרות מקומה א' לקומת קרקע (עד 10%);
 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך;
2. לדחות את התנגדות, שכן תב"ע 2654 מאפשרת הקמת בריכת שחייה בחצר, ולא מדובר בהקלה, כמו כן, הבקשה כוללת הקמת בריכת שחייה בנסיגה מגבול מגרש אחורי-דרומי של 1 מ'.
3. לא לאשר חריגה מהנחיות מרחביות לגבי רוחב חצר אנגלית מעל 1.50 מ' המותרים ושטחה מעל 10 מ"ר ברוטו.

### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטח במפלס הגג והכלל שטח המדרגות בחישוב השטח העיקרי.
2. הקטנת שטח כל חצר מונמכת ל-10 מ"ר בהתאם להנחיות המרחביות.
3. הקטנת שטח המרתף לפי תכנית המותר בקומת הקרקע (כולל מבנה עזר) 22.5% .
4. רישום יעוד בכל החללים במרתף,
5. ביטול פרגולה בחזית קדמית בין החניה עד לגבול המגרש הקדמי, מחוץ לקו הבניין.
6. ביטול חצר המשק בגבול המגרש הקדמי.
7. במרתף, ביטול חלל סגור בין קירות או הכללת שטחו בתוך השטחים המותרים במרתף.
8. בחזית קדמית לבצע הנמכת קרקע לצורך בניית גדר בגובה 1.0 מ' כלפי הרחוב ואותה צורה שקיימת כעת בגדר הקדמית של מגרש ושבירה של 0.60 מ'.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. בניית תיקה כל שהיא בחללים העברים בין המפלסים יהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום כל המבנה כיח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהביכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת היתר.

**נשלחה הודעה לעורך הבקשה.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה תמיר שמואל 13

גוש : 6886 חלקה : 44	בקשה מספר : 18-0784
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 24/05/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 2252-013
שטח : 735 מ"ר	בקשת מידע : 201702118
	תא' מסירת מידע : 10/12/2017

מבקש הבקשה : אלנתן עוז גבריאלי עדי  
תמיר שמואל 13, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : רישין נילי  
הקורל 16, בנימינה-גבעת עדה \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1 מספר תכנית הרחבה : 7א1116 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע שטח התוספת (מ"ר) : 8.34  
שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 108.74 כיוון התוספת : לחזית מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : פרוק  
מחיצות פנימיות, והחלפת רכיבים סניטרים (נשאים עם אותו חיבור קיים), תוספת פרגולות

שינוי מדירת 5 חדרים לדירת 4 חדרים . הזזת מנועי מזגנים למסתור בחצר, תוספת אחרת : שינוי בחזיתות, ניצול יתרת  
זכויות ממד חישוב חלק מהשטח כשטח שרות במקום עיקרי כפי שחושב ב2001

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, תוספות בנייה בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף צפוני-מזרחי  
הסדרת מסתור מזגנים חדש בחצר הפרטית המוצמדת לדירה, הוספת 2 פרגולות עץ אחת בחצר קדמית ושנייה בחצר  
אחורית, כולל ההקלות הבאות:  
- הקלה יחסית של 6% (7.10 מ"ר),  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול פרגולה בין 3 קירות.
2. סימון הבלטת הפרגולות מוחץ לקוי בניין (עד 40% בלבד) בהתאם לתקנות החוק.
3. הצגת חישוב שטח מפורט של הממ"ד כפי שנבנה בפועל.
4. סימון גובה הגדר הצדדי צפוני והתאמת גובה מסתור המזגנים לגובה הגדר הקיימת.
5. הצגת פתרון חלופי למסתור הכביסה.

### הערות

ההיתר אינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רביבים 1

גוש : 6623 חלקה : 220	בקשה מספר : 18-0926
שכונה : רביבים	תאריך בקשה : 17/06/2018
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0875-001
שטח : 700 מ"ר	בקשת מידע : 201800351
	תא' מסירת מידע : 25/04/2018

מבקש הבקשה : אליהו דלית  
עלמון 67 , עלמון \*

עורך הבקשה : מאיה לוי  
טיבר 44 , גבעתיים 53418

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : שינוי תוואי ח.רחצה ביח' הורים בקומה ראשונה, שינוי מיקום שירותי אורחים ותוואי קירות הממ"ד בקומה שנייה. תוספת אחרת : מבוקשת בניית בריכת שחיה פרטית בחצר האחורית של המגרש בקומה שנייה.

כמו כן מבוקש שינוי פתחים בחזיתות המבנה.

למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, והקמת בניית בריכת שחיה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי, בחצר האחורית כהקלה :  
-בניית בריכת שחיה בחצר פרטית בבית משותף ,  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### תנאים אחרי ועדה

- יש לגדר את שטח הבריכה בגדר בטיחותית ושער עם נעילה.
- בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר מכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת היתר.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- ההיתר כפוף לכת תנאי היתר מס' 0700-17 מיום 23/10/2017.

### הערות

- היתר הינו עבור המפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0926 עמ' 8

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שגאל מרק 11

גוש : 6883 חלקה : 4	בקשה מספר : 17-1748
שכונה : נופי ים	תאריך בקשה : 02/11/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 2291-011
שטח : 4205 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : יניב ניסים  
בגין מנחם 132 , תל אביב - יפו 67023  
מלכה אפי  
שגאל מרק 11 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : שגאל מרק 11 , תל אביב - יפו 65111

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת : 1 כמות יח"ד לתוספת : 6 אחר : מספר יח"ד מורחבות : 6 מספר תכנית הרחבה : 1ג קומה בה מתבצעת התוספת : 7 שטח התוספת (מ"ר) : 153.11 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 804.56 כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : גרם מדרגות בין הקומות, שינויים בלוביים הקומתיים תוספת אחרת : ביטול מרפסות מהיתר מס 08-0685

בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 507.6 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 53.24 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר)

**ההחלטה : החלטה מספר 6**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018**

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה בקומה שביעית בדירות העליונות והקמת 6 חדרי יציאה לגג עבורן מכוח ג/1 בשלושה בניינים הבנויים בהיתר בכפוף להגשת תצהיר להנחת דעת היועצת המשפטית שזכויות הניוד בכל 3 הבניינים שייכות למבקשים.

כולל ההקלות הבאות :

הגדלת שטח של דירות העליונות (בקומה שביעית) על חשבון קיזוז שטח עיקרי מ הממדים שנבנו בפועל בשטח של 9 מ"ר נטו וניצול עודף שנשאר משטחים עיקריים.

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

2. לדחות את ההתנגדויות שכן זכויות שלא נוצלו עבור שלושת הבניינים שייכים לבעלי המגרש לכן השטחים הנ"ל ניתנים לניצול עבור דירות עליונות.

**תנאים אחרי ועדה**

1. הריסת הבניה הלא חוקית הכוללת מחסנים במרפסות בקומות העליונות, וקונסטרוקציית אלומיניום וזכוכית בדירות העליונות לפני הוצאת היתר + אישור מחלקת פיקוח על כך.

2. הנמכת קומת הגג המבוקשת ל 3.00 מ' המותרים ובמקביל הנמכת גובה הבינוי כולל המתקנים הטכניים ל 5.00 מ'

המותרים.

3. ביטל סגירת המרפסות המבוקשות במבנה 122 או לחלופין הצגת חומר חלופי בהתאם להנחיות מרחביות ולתקנות לבניית מצללה במרפסת.

4. התחייבות בכתב לביצוע כל העתקת תשתיות של מערכות מזוג אוויר ודוודים לבעלי הדירות בבניין בהתאם לתוכניות הבקשה.

5. ביטול קורות העליונות מעל מעקה הגג או הקמתן בנסיגה של 1.20 מ' בקומת הגג לפי תכ' ג/1 ;

6. הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים משותפים בבניין

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יוסף שלמה 25

גוש : 6631 חלקה : 209	בקשה מספר : 18-0198
שכונה : 'רמת אביב ג	תאריך בקשה : 01/02/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 2141-025
שטח : 33006 מ"ר	בקשת מידע : 201701033
	תא' מסירת מידע : 23/07/2017

מבקש הבקשה : בן דוד אילן  
בן יוסף שלמה 25 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אלון דב  
הירקון 319 , תל אביב - יפו 63504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

**ההחלטה : החלטה מספר 7**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה לתוספת 56 מרפסות מקורות ב 54 יח"ד הקיימות בקומות 1-14 כולל ההקלות הבאות:  
1. לאשר הקלה יחסית עבור דירה או 5% משטח המגרש המהווים 274.24 מ"ר.  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטח המרפסות לשטח של 16.95 מ"ר למרפסת.
2. הקטנת רוחב המרפסת בהתאם לתוכנית העיצוב המאושרת קרי עד 3.00 מ'.
3. סימון המזגנים בחזית קדמית ואחורית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 90

גוש : 6638 חלקה: 422	בקשה מספר : 18-0478
שכונה : רמת החייל	תאריך בקשה : 25/03/2018
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0914-090
שטח : 1235 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

**מבקש הבקשה :**  
כהן אלעד  
שרון אריה אדר 4 , תל אביב - יפו \*  
ריינהורן גיורא  
נקאש 3 , פתח תקווה \*  
ריינהורן בקי  
נקאש 3 , פתח תקווה \*  
יעקובי צביקה  
אליהו מפרארה 34 , תל אביב - יפו \*  
נחום גבריאל  
המייסדים 56 , ביצרון \*  
כהן מירב רותם  
תבואות הארץ 3 , תל אביב - יפו \*  
יעקובי לירן אריאלה  
אליהו מפרארה 34 , תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה : 3 שטח הריסה (מ"ר) : 52.18

במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניות וחלק תחתון של דירות מגורים מוצעות בקומת הקרקע

בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : לובי כניסה, חדר מדרגות, מעלית , נישה לגז ומדי מים

בקומות : כמות קומות מגורים : 3 כמות יח"ד מבוקשות : 9

על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר : חיבור חדרי יציאה לגג לדירה וחדר יציאה לגג עבור דירה נוספת

בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר : חצרות אנגליות, שביל גישה לכניסה ראשית לבניין, גדרות כמות מקומות

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מתאריך 15/08/2018

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין מכוח תמ"א 3/38 א בבניה דו מפלסית בן 2 קומות ובניה על הגג , מעל שתי קומות מרתף, סה"כ 9 יח"ד .

כולל ההקלות הבאות :

1. לאשר הקלה - של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור התכנון.

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

**ועדה**

1. תיקון הערות מכון רישוי
2. חישוב תכסית פרגולה על הגג בהתאם להוראות ג/1
3. הקטנת שטח החצרות האנגליות בהתאם להנחיות מרחביות
4. תכנון הפטיו המבוקש בקומת המרתף בהתאם לחוק התכנון והבניה
5. הקמת בנייה על הגג בנסיגה של 2.00 מ' בחזית הקדמית
6. הנמכת מפלס הכניסה בכ 0.20 מ' ל 18.30+
7. יש לוודא נסיגה של קורת בטון בגג למינימום 1.20 מ'.
8. התאמת השימושים במרתף להוראות ע1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אמנון ותמר 5

גוש : 6336 חלקה : 117	בקשה מספר : 18-0505
שכונה : צהלה	תאריך בקשה : 27/03/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין : 0892-005
שטח : 762 מ"ר	בקשת מידע : 201701576
	תא' מסירת מידע : 24/10/2017

מבקש הבקשה : ברדוגו אלירן  
חזן יעקב 5, תל אביב - יפו \*  
מלובנצ'יק ברדוגו אורית  
חזן יעקב 5, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : מרתף אחד בלבד מקלט חדרי עזר

על הגג : קולטי שמש

בחצר : גינה פרגולה כמות מקומות חניה : 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5

פירוט נוסף : בית (בעל קיר משותף לבית דו משפחתי קיים במגרש) בן קומה אחת, עם גג רעפים, עליית גג וקומת מרתף הכולל בריכה, פרגולה, חצרות אנגליות, פילרים, ממ"ד, גדרות, חדר מכונות לבריכה, חניה מקורה.

### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה להריסת בית מגורים ליח"ד אחת והקמת קוטג' בן קומה אחת מעל קומת מרתף וניצול חלל גג רעפים, מוסך חנייה ל- 2 מקומות, בריכת שחייה במרווח אחורי.

כולל ההקלה הבאה :

1. הקלה להעברת זכויות בנייה המותרים מקומה א' לקומת קרקע, בשיעור של 10%.

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל חריגות בנייה מעבר לקו בניין קדמי ;
2. ביטול כל חריגות בנייה מעבר לקוו בניין צדדי דרומי ;
3. הצגת תקנה 27 לגבי מוסך חנייה ומרתף.
4. הסגת הבניין המוצע לתחום קווי הבניין בחזיתות קדמית וצדדית.
5. הסגת מוסך חנייה לתחום קו המגרש בלבד.
6. הגדלת רוחב נטו למוסך המוצע לפי המותר בהתאם להנחיות מכוון הרישוי.
7. הקטנת שטח המרתף ב- 12.77 מ"ר ובלבד שקונטור המרתף יהיה כלול בתכנית של קומת הקרקע.
8. הקטנת שטח ורוחב החצר מונמכת ע"פ הנחיות מרחביות - 10 מ"ר ברוטו וברוחב 1.50 ברוטו מ"ר מקו החזית המוצע.
9. הנמכת גובה גדרות מגרש בגבול אחורי לגובה 1.50 מ' מפני קרקע טבעי.
10. הסדרת מעקה בטיחות לבריכה או פתרון אחר.
11. הקצאת שטח בפיתוח החצר בשיעור 15% לפחות משטח המגרש עבור חלחול מי נגר עילי.
12. לא יותר כל מילוי אדמה מעבר למפלס הכניסה המוצע.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0505 עמ' 15

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

#### **הערות**

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גור (מוטה) מרדכי 11

גוש : 6628 חלקה : 342	בקשה מספר : 18-0713
שכונה : אפקה	תאריך בקשה : 14/05/2018
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0956-011
שטח : 500 מ"ר	בקשת מידע : 201610093
	תא' מסירת מידע : 01/01/2017

מבקש הבקשה : הגן של יעלי בע"מ  
גור (מוטה) מרדכי 11, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : זאורוב אברהם  
קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 9.89

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : דירת מגורים שימוש מבוקש : גן ילדים : 2: כיתות 24 ילדים בגילאים 12 חוד-42 חודש שעות פעילות 18.00-7.00 שימוש חורג בקומה מספר : 1 למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כגן ילדים מדירת מגורים בשטח 128.80 מ"ר בקומת הקרקע החל מיום 29.05.2014 עד ל- 31.08.2023, דהיינו – 9 שנים.

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

### תנאים אחרי ועדה

- הגשת אישור מינהל מקרקעין ישראל -בעלים בנכס .
- התקנת הצללה בחצרות הגן בהתאם לתקינה והוראות החוק ותכנית מס' 4053.
- סימון כל הגדרות הקיימות במגרש באופן ברור כולל מפלסים, חומרי גמר.
- תאום במפרט הבקשה בין נספח החנייה לעניין הריסת בנייה בחזית מערבית בצמוד לחנייה מוצעת.
- הריסת מחסנים בחצר, הריסת בנייה קיימת ע"פ המסומן להריסה בנספח החנייה המצורף, וקבלת אישור מח' פיקוח.

### הערות

- חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0713 עמ' 17

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אחד העם 27

גוש : 6937 חלקה : 32	בקשה מספר : 17-1506
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 18/09/2017
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0011-027
שטח : 597 מ"ר	בקשת מידע : 201301595
	תא' מסירת מידע : 07/11/2013

מבקש הבקשה : ר.ב.אור דור השקעות בע"מ  
זיבוטינסקי - ר"ג 7, תל אביב - יפו 0  
פרויקט אלנבי - אחד העם (99) בע"מ  
זיבוטינסקי 7, רמת גן \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 5  
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניה, עוגנים  
בקומת הקרקע : אולם כניסה אחר : דירות גן, לובי  
בקומות : כמות קומות מגורים : 6 כמות יח"ד מבוקשות : 27  
על הגג : חדרי יציאה חדר מכוונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה  
בחצר : גינה שטחים מרוצפים

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש, לאשר תוספת קומת מרתף שישית בקונטור חמש קומות מרתף אשר אושרו  
במקור ובאותם תנאים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 0183-17-1 מתאריך 18/10/2017

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 21/9/2018 בתנאי ההחלטה  
המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה התבור 41

גוש : 6918 חלקה : 38	בקשה מספר : 17-1635	תאריך בקשה : 17/10/2017
שכונה : לב תל-אביב	סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0131-041
שטח : 143.5 מ"ר		בקשת מידע : 0
		תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : נעים מיכאל  
נח"ל ים 3, ראשון לציון \*

עורך הבקשה : בלומנטל ענת  
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : מסחר, חדר עגלות, מועדון דיירים, חדר כושר

בקומת הקרקע : אולם כניסה כמות חנויות : 1

בקומות : כמות קומות מגורים : 4 כמות יח"ד מבוקשות : 2

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

בחצר : גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה : 2

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

1. לא לאשר את הבקשה להריסה של חצי בית מגורים בן קומה אחת וגג רעפים ובמקומו הקמה במחצית החלקה הדרומית בניין מגורים בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית ושתי קומות מרתף. סה"כ 2 יחידות דיור בבניין המוצע (3 יח"ד בכל המגרש (כולל זירה קיימת במחצית הצפונית של החלקה), שכן :
  - א. מבוקשת חריגה של 1.5 מ' מקו הבניין האחורי המותר לפי תכנית החלה על המגרש. ההקלה המבוקשת בנושא נבחנה ולא נמצאה מוצדקת לאישור. כמו כן בתכנון משותף עם היחידה הסמוכה ניתן להגיע לתוצאה תכנונית טובה יותר ללא צורך בהקלה המבוקשת.
  - ב. מוצעות מרפסות ברוחב העולה על 2/3 מרוחב החזית הקדמית בניגוד להנחיות העיצוביות באזור הכרזה.
  - ג. בקומת הגג מבוקשים שטחים החורגים ב-2 מ"ר מהמותר לפי תכנית ג' החלה על המגרש.
  - ד. גובה הבנייה המבוקשת על הגג חורג ב 0.43 מ' בגובה החדר וב-0.57 מ' בגובה המתקנים על הגג העליון, מהמותר לפי תכנית ג' החלה על המגרש.
  - ה. מוצע ביטול נסיגות צדדיות של חדר היציאה לגג וחריגה של 1.2 מ' מהוראות תכנית ג'. ביטול הנסיגות של חדר היציאה לגג יפגע במרקם הסביבתי הקיים ובמגמות התכנוניות באזור.
  - ו. רוחבה של חזית החנות המוצעת קטן מהנדרש (2.10 מ' לעומת 3.0 מ') ונוגד את תקנות התכנון והבניה, כ"כ השטח המוצע הנלווה לחנות בקומת המרתף העליון גדול בהרבה מהשטח המוצע של החנות בפועל בניגוד להוראות תכנית ע'1. כלל התכנון עבור המסחר המוצע לא נעשה בהתאם לדרישות ההנחיות המרחביות, תקנות התכנון והבניה והוראות התכנוניות התקפות עבור חזיתות מסחריות בתל אביב-יפו.
  - ז. היות ואת כל המרווח הקדמי יש לצרף לשטח המדרכה ולרצף בריצוף זהה בהתאם לזיקת הנאה הנדרשת במקום, שטח החלחול שנותר במגרש על פי המוצע קטן מ-15%. בבקשה הנדונה לא הייתה כלל התייחסות לפתרון נושא חלחול מי נגר.

17-1635 עמ' 20

- ח. מוצעות 2 קומות מרתף המכילות: 2 מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר כ"א, שטח ל-3 מתקני חניה אוטומטיים, חדר עגלות משותף, מחסן תחזוקה משותף, מועדון דיירים בשטח של כ-25 מ"ר, חדר כושר בשטח של כ-23 מ"ר, שטח נלווה לחנות בשטח גדול מהמותר. כל השימושים המוצעים בקומות המרתף מביאים לכדי הגדלת קונטור קומות המרתף מעבר למותר ללא כל הצדקה וכתוצאה מכך מתבטל כל פתרון לחלול טבעי בתכנית המגרש הנ"ל.
- הבניין אינו תואם את מאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת כנדרש בהנחיות המרחביות, שכן חזית המבנה המצופה לבני סיליקט וחיפוי אלוקובונד אינה תואמת את חומרי הגמר בבניינים שבאזור.
- ט. החניון המבוקש אינו מתחשב בצרכי החנייה של שאר בעלי הזכויות בנכס, וגורם לכך שבתכנון עתידי יצטרכו בעלי הזכות הנותרים לבנות חניון נוסף עם כניסה נפרדת בתוך אותה חלקה ובכך לצמצם עוד יותר את השטחים הנותרים לחלחול ולגינון. תכנון בניין אחד בחלקה יאפשר חניון עם כניסה אחת ושטחים פתוחים ומגוננים.
- י. הבנייה המבוקשת היא במחצית שטח המגרש, בקיר משותף עם מחצית הבניין הנותר מצפון. אישור הבקשה יפגע ביכולת בעלי המחצית השנייה של המגרש לממש את זכויותיהם לפי תמ"א 38. כ"כ לא הוצגה כלל התייחסות ליחידה בחלקה הצפונית הן מבחינת התאמה תכנונית והן מבחינת תשתיות ומערכות.

המלצה לדחיית הבקשה המפרטת את הסיבות לדחייה נשלחה לעורך הבקשה במייל.

2. לקבל את ההתנגדות בחלקן לעניין התייחסות ליחידה הנותרת בחלקה הצפונית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארנון 14

גוש : 6968 חלקה: 49	בקשה מספר: 18-0123
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 21/01/2018
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0104-014
שטח: 274 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:
	מבקש הבקשה: ביתן אחיקם
	רוקח 106, רמת גן *
	עורך הבקשה: שביט פזית
	ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרתף שימוש מבוקש: שימוש חורג כמשרד עם כניסה נפרדת לבעל מקצוע חופשי למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מתאריך 15/08/2018

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר (מס' 911-200-3) בקומת מרתף מחדר משחקים לילדים עבור כלל דיירי הבניין למשרד עבור בעל מקצוע חופשי, לצמיתות, כולל הרחבת שטח המרתף והסדרת כניסה נפרדת למשרד המבוקש, בבניין מגורים קיים בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) עם דירת גג הבנויה ב-3 מפלסים, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף בקונטור הבניין עבור 7 יח"ד ולקבל את ההתנגדויות שכן:

- השימוש המבוקש בשטח המרתף הקיים עולה על 40% ונוגד הוראות תכנית ע1
- גובה החלל המוצע לשימוש שטח עיקרי הינו 2.20 מ' ונוגד את תקנות התכנון והבניה .
- לא פורסמה הקלה לעניין אי רישום השטח כרכוש משותף בהתאם לחוות הדעת של השירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0011-2 מתאריך 13/06/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקה של היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 10 הירקון 38

בקשה מספר:	18-0355	גוש:	6914 חלקה: 60
תאריך בקשה:	27/02/2018	שכונה:	כרם התימנים
תיק בניין:	0027-038	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201702586	שטח:	270.03 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/01/2018		

**מבקש הבקשה:** אורדקה בע"מ  
אנילביץ מרדכי 62, תל אביב - יפו \*  
ולדימיר שושנה  
חילו יצחק 5, תל אביב - יפו \*  
פפר אייל  
חילו יצחק 5, תל אביב - יפו \*  
פפר רוני  
חילו יצחק 5, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** פנחס דורון  
מיזאן 23א, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר תכנית הרחבה: 0 תוספת אחרת: הגדלת קו מרפסות בחזית קדמית מ-1.20 מ' ל-1.60 מ' שימוש המקום כיום: בהיתר בניין מגורים עם מסחר בקומת הקרקע, חמש קומות מגורים וגג וקומת מרתף אחת עם מתקן חניה הנבנה בהתאם להיתר בתוקף.

### ההחלטה: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 14-0535 מתאריך 13/08/2014 והיתר מס' 16-0410 מתאריך 09/06/2016 בבניין מגורים בן 5 קומות הנמצא בהליך בנייה, הכוללים: בקומת המרתף: הוספת פיר לשחרור עשן. בקומת הקרקע: שינויים פנימיים. בקומות א-ה': הרחבת מרפסות בהיתר בחזית הצפונית הפונה לרחוב גאולה. בקומת הגג: תוספת עמודים לפרגולה בהיתר.

לאשר הקלה להגדלת הבלטת המרפסות עד 40% מקו הבניין הקדמי המותר (1.60 מ')

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

### תנאים להיתר

1. הוצאת ההיתר המבוקש בתקופת תוקף ההיתר המקורי.

### הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 14-0535 מתאריך 13/08/2014 ובהיתר מס' 16-0410 מתאריך 09/06/2016 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

18-0355 עמ' 23

2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה סוקולוב 97

בקשה מספר:	17-0945	גוש:	6959 חלקה: 40
תאריך בקשה:	12/06/2017	שכונה:	הצפון הישן - החלק הצ
תיק בניין:	0196-097	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201610102	שטח:	335 מ"ר
תא' מסירת מידע:	02/01/2017		

מבקש הבקשה: החברה לחיזוק סוקולוב 97  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

עורך הבקשה: שור יוסף  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות קומות לתוספת: 1.5 כמות יח"ד לתוספת: 4 אחר: הרחבת קומות קיימות לפי תמ"א 38 תוספת אחרת: מתקן  
חניה תת קרקעי שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

### ההחלטה: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מצד דרום הכוללים: תוספות ושינויים, השלמת קומה חלקית, תוספת קומה אחת וקומת גג. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית עבור 13 דירות.

2. כולל ההקלה הבאה: הבלטת ממ"ד בקו בנין אחורי מעבר ל- 3.00 מ' מותרים מתוקף תכנית 3616א המהווה המשך של מישור החזית ברצף עם רכיבי החיזוק.

3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38, מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הנמכת גובה מעקה הגג העליון עד 4.50 מ' מרצפת קומת הגג ועד 5.00 מ' במרכז הגג להסתרת מערכות טכניות.
3. הסגת המתקנים הטכניים בלפחות 1.20 מ' ממעקה הגג.
4. יש להציג פרט מצללה בקני"מ 1:20 - תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
5. הצגת גובה ופריסת הגדרות בהתאם להנחיות המרחביות בחומר אחיד ורציף ומשוכת שיחים המלווה אותה.
6. התאמת שטח המרפסות המבוקשות להוראות תכנית רובע 3 והתאמת רוחב המרפסות בחזית הקדמית להנחיות מרחביות שיהיו תקפות בזמן הוצאת ההיתר.
7. הצגת מיקום דודי שמש בהתאם להנחיות המרחביות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
4. לובי הכניסה, חדרים טכניים, שטח פתוח בקומת הקרקע, גרעין הבניין, גג עליון ודרכי גישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
5. הצגת רישום תקנה 27 עבור השטחים המשותפים כתנאי לאיכלוס הבניין.
6. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ויתקין 28

גוש : 6960 חלקה: 37	בקשה מספר : 17-1674
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 22/10/2017
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0243-028
שטח : 441 מ"ר	בקשת מידע : 201601216
	תא' מסירת מידע : 03/08/2016

**מבקש הבקשה :** זסלר אביב  
ויתקין 28 , תל אביב - יפו \*  
זסלר יהושע  
ויתקין 28 , תל אביב - יפו \*  
זסלר ציפורה  
ויתקין 28 , תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** פינצוק ברד  
גוטליב 11 , תל אביב - יפו 64392

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים שטח להריסה 572.67 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 7.00 קומות מגורים, ובהן 12 יח"ד, מבנה בן 7 קומות (כולל קרקע וגג חלקית) מעל מרתפים ובהם מתקן חנייה אוטומטי ושטח נלווה לדירת הגן ובנוסף מחסנים ושטחים טכניים. על הגג בריכת שחייה לדירת הגג.  
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, מתקן חנייה ושטח נלווה לפי ע1 קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בריכת שחייה בחצר: 13 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1 מטר

### ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש, מכוח תכנית רובע 3, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ: 12 יח"ד.

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

### תנאים אחרי ועדה

1. התאמת התכנון לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
2. עמידה בדרישות ותאום סופי של תחנות מכון הרישוי.
3. יש להתאים את קווי הבניין בחזית הקדמית והאחורית בקומות הקרקע והטיפוסיות למותר בהוראות תכנית רובע 3.
4. יש להתאים את אורך המרפסות בחזית הקדמית לנדרש בהנחיות המרחביות שיהיו תקפות בעת הוצאת ההיתר.
5. יש להתאים את גובה הבנייה ברוטו על הגג (כולל מתקנים טכניים) למותר בהוראות תכנית רובע 3.
6. יש להתאים את גובה והנסיגות ממעקה הגג של המצללות (חזית קדמית ואחורית) על הגג להוראות תכנית רובע 3.
7. יש להתאים את תכנון הבריכה על הגג להוראות תכנית רובע 3 כולל הצגת פרטים בהתאם לנדרש בתקנות.
8. יש להציג תכנון של מתקנים סולאריים על הגג לכל אחת מהדירות בבניין בהתאם להוראות תכנית רובע 3.
9. תכנון מתקנים סולאריים על הגג כך שיינתן פתרון לכל יח"ד ובהתאמה להנחיות מרחביות.
10. יש להציג סכמה המראה ששטח המרתף הנלווה אינו עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע.
11. ביטול חדר הכושר במרתף התחתון והתאמת הייעוד למותר בהוראות תכנית ע1.
12. הצגת סכמה המראה את שטח החלחול הנותר מקומת הקרקע, לרבות התכנון בקומת המרתף, בהתאם להוראות

תמ"א 34 .

13. יש להתאים את תכנון מתקני התשתיות לאורך גבול המגרש הצדדי במרחק מינימלי של מטר אחד מהגדר הקדמית בהתאם להנחיות המרחביות.
14. הצגת גובה ופריסת הגדרות בהתאם להנחיות המרחביות בחומר אחיד ורציף ומשוכת שיחים המלווה אותה.
15. הצגת פתרון חלופי לאוורור חדרי שירותים בדירות בהתאם לתקנות.
16. התאמת רוחב ושטח חצרות אנגליות בהתאם ל 1.50 מ' המותרים ועד 10 מ"ר סה"כ לחצר.
17. יש להציג פרט מצללות בקני"מ 1:20 - תכנית וחתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
18. הגשת 2 מפרטים צבועים לרישום הערה לפי תקנה 27 לרישום שטחים משותפים ולאי סגירת מרפסות פתוחות ומקורות.
19. יש להציג על גבי מפרט הבקשה את כל הנדרש בהתאם להוראות תכנית רובע 3 לרבות המפורט בסעיף 6.2 :
  - חזית לרחוב על רקע שני בניינים סמוכים.
  - הצגת בניינים סמוכים על רקע התכניות.
  - תכנית פיתוח המגרש.
  - פרוט חומרי גמר בחזיתות הבניין.
20. הצגת מסמכי היתר מקורי וחישוב שטחים לפי תמ"א 38 תיקון 3א, לצורך חישוב השבחה

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות), לרכוש או לנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת והבנייה, ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
6. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה המלך 92

גוש : 6215 חלקה : 310	בקשה מספר : 18-0788
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 24/05/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0191-092
שטח : 594 מ"ר	בקשת מידע : 201800039
	תא' מסירת מידע : 13/03/2018

מבקש הבקשה : סילברמן מרק דוד  
שלמה המלך 92, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : נוימרק אמנון  
גרניט 5, פתח תקווה \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית חיצונית, הידראולית, בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף בצמוד לחזית המערבית, מחוץ לקווי הבניין ובתחום המגרש עם 2 תחנות עצירה אל תוך הדירות בקומות ב' ו-ג'.
2. כולל ההקלה בקו בנין צדדי-דרומי מ- 2.0 מ' ל- 1.0 מ'.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן :
  - א. התוספת המבוקשת תואמת את תכנית 2710 למעליות ולאחר בדיקת הגורמים המקצועיים במכון הרישוי. המעלית המבוקשת הינה מעלית הידראולית, ללא חדר מכונות.
  - ב. עקב צורת הבניין, מיקום וגודל חדר המדרגות, לא קיימת אפשרות סבירה לתוספת מעלית שתספק את צרכי בעלי הדירות הפונות לחזית הדרומית, אלא במרווח הצדדי בלבד.
  - ג. מיקום המעלית בחזית הדרומית הצדדית מבוקש עקב הצורך לגישה ישירה לדירת המבקש, בעל תת חלקה 13, שנדרשת לאור מצב בריאותו.
  - ד. בעניין הקרבה לחדר השינה נדרש כתנאי אחרי ועדה להסדיר בידוד אקוסטי בהתאם.
  - ה. הבקשה אינה פוגעת במימוש זכויות תמ"א 38 עבור הבניין.

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

### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. חוות דעת יועץ אקוסטי לאמצעי בידוד מרעש המעלית לדירות הצמודות.

### הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין /או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0788 עמ' 29

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מטמון כהן 5

בקשה מספר:	17-1356	גוש:	6213 חלקה: 311
תאריך בקשה:	15/08/2017	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:	0573-005	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201601527	שטח:	801 מ"ר
תא' מסירת מידע:	28/09/2016		

מבקש הבקשה: קוסמופוליס השקעות בע"מ  
בן יהודה 32, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 8.00 קומות מגורים, ובהן 27 יח"ד המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניה קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, מגורים, חדר עגלות/אפניים על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי בחצר: 28 מקומות חניה, גינה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מגורים, חדר עגלות/אפניים

### ההחלטה: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שנדרש עבורו חיזוק בפני רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות עבור 27 יח"ד, מעל 2 מפלסי מרתף הכוללים מחסנים דירתיים, חללי שירות וחנייה עבור 28 מכוניות, 12 מהם באמצעות מתקן מכאני.
2. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:

- א. המבוקש תואם בקווי הבניין, מספר הקומות והצפיפות את תכנית רובע 4 שנכנסה לתוקף.
- ב. כל עבודות הבנייה יתבצעו לפי כל דין, ובמקרה של הפרת התקנות יש לפנות לפיקוח על הבנייה.
- ג. טענות קנייניות אינן נידונות בוועדה ובכל נושא של פיצויים כספיים יש לפנות לערכאות המתאימות.

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

### תנאים אחרי ועדה

1. התאמת גובה הבנייה על הגג להוראות תכנית 3729 א'.
2. סימון מסתורי כביסה בכל יחידות הדיור בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
3. סימון מתקן סולרי עבור כל יחידות הדיור, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
4. הקטנת תכסית המרתף ל-85% משטח המגרש, לפי הוראות תמ"א 34.
5. התאמת המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
6. התאמת החצר האנגלית לרוחב 1.50 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
7. סימון בתי גידול לעצים במרווח הקדמי בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
8. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.
9. הנמכת הגינה הקדמית לגובה פני המדרכה הסמוכה, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
10. התאמת שטחי המרפסות למותר לפי הוראות תכנית 3729 א'.
11. הצגת תרשים המציג את זכויות הבנייה המבוקשות לפי תמ"א 38 ביחס למבוקש.

12. הצגת חו"ד הידרולוג, קונסטרוקטור ויועץ קרקע לטיפול במי התהום הגבוהים.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות), לרכוש או לנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת והבנייה, ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
4. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
5. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מנדלשטם 8

גוש : 6956 חלקה : 26	בקשה מספר : 17-1471
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 12/09/2017
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0237-008
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201610258
	תא' מסירת מידע : 05/02/2017

מבקש הבקשה : ברקוביץ שלמה  
הארד 5, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : קימל אשכולות מיכל  
שרעבי 6, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים, 7.00 קומות מגורים, ובהן 5 יח"ד המרתפים כוללים : מקלט, מחסן, חדרי עזר, מתקני חניה קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר אשפה, דירה, חדר אופניים על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, דירה, חדר אופניים

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המבוקש בקיר משותף עם מבנה שכן מצפון בן 3 קומות מעל קומת עמודים. סה"כ מבוקש - 5 יחידות דיור ו-8 מקומות חנייה.
  2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבנייה המבוקשת מוצגת בתוך גבולות המגרש כפי שמופיעים במדידה, בהתאם לחלוקת המגרשים ואינה פולשת למגרש המתנגדים.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול הבנייה המבוקשת בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע, בניגוד להוראות תכנית א'3616.
2. התאמת גובה הבנייה על הגג להוראות תכנית א'3616.
3. סימון מסתורי כביסה בכל יחידות הדיור בהתאם להוראות תכנית א'3616.
4. הקטנת המחסן הדירתי ל-12 מ"ר לפי הוראות תכנית ע.1.
5. התאמת המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות התקפות.
6. התאמת החצר האנגלית לרוחב 1.50 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
7. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.
8. ביטול חריגה מקו בניין אחורי.
9. הצגת רישום שטחים משותפים לפי תקנה 27.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות), לרכוש או לנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת והבנייה, ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

17-1471 עמ' 33

3. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

4. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יוחנן הורקנוס 3

גוש : 6958 חלקה : 30	בקשה מספר : 17-1486
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 17/09/2017
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0209-003
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201610291
	תא' מסירת מידע : 12/02/2017

מבקש הבקשה : איטח דוד  
איתן 56 , ניר צבי \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים, קומה מפולשת, 7.00 קומות מגורים, ובהן 18 יח"ד המרתפים כוללים : מחסן, חדרי עזר, מתקן חניה קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר אשפה, מגורים על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מכונות מעלית, ג'קוזי, גנרטור בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, מגורים

### ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 2 קומות, והקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף, המכילות מתקן חנייה מכאני ומחסנים דירתיים. סה"כ 18 יחידות דיור. כניסה לחנייה באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח הצדדי.

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

### תנאים אחרי ועדה

- יש לסמן בתכניות את מעבי המזגנים עבור כל יחידות הדיור המבוקשות.
- יש לסמן מסתור כביסה בדירת הגג ולהגדיל את עומק מסתורי הכביסה המוצעים ל-60 ס"מ, כנדרש בהנחיות המרחביות.
- יש לסמן במרווח הקדמי בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.20 מ' לפי הנחיות מרחביות.
- התאמת אורך המרפסות בחזית הקדמית להנחיות מרחביות שיהיו תקפות בזמן הוצאת ההיתר.
- סימון ותאמת הגבהים בגדרות למותר לפי הנחיות המרחביות.
- הצגת חישוב השטחים באופן שכמטי לצורך הפרדה בין זכויות מכוח תמ"א 38 וזכויות מתוקף תכנית רובע 3 - 3616 א'.
- התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
- בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות), לרכוש או לנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת והבנייה, ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

17-1486 עמ' 35

4. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
5. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 37

בקשה מספר:	17-1704	גוש:	6951 חלקה: 122
תאריך בקשה:	24/10/2017	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0496-037	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201700286	שטח:	498 מ"ר
תא' מסירת מידע:	18/04/2017		

מבקש הבקשה: מונרוב איתן  
אבן גבירול 37, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: נוימרק אמנון  
גרניט 5, פתח תקווה \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כיוון התוספת: לחזית

### ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

- לא לאשר את הבקשה לתוספת 2 מגדלי ממ"דים בני 4 קומות כל אחד בחזית העורפית של בניין מגורים ומסחר בן 4 קומות המכיל 8 יח"ד. שכן:
  - הבנייה המבוקשת חורגת ב-1.76 מ' מקו הבניין האחורי המותר לתוספת ממ"דים, ללא פרסום הקלה וללא הצגת נימוקים בכתב לחריגה מהמדיניות, זאת בניגוד להוראה מפורשת לכך בתיק המידע שהופק עבור בקשה זו.
  - בגלל צורתו של המגרש וקרבתו של הבניין הקיים לגבול המגרש, אין הצדקה לתכנון ממ"דים ברוחב הגדול מהמינימום הנדרש בתקנות 1.60 מ'.
  - הבקשה לא ניתנת לבדיקה, שכן כל הדירות עבורן מבוקשים הממ"דים מסומנות "לא שייך לבקשה".
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לעניין החריגות מקווי הבניין המותרים, שכן לא פורסמה לכך הקלה כנדרש בתיק המידע ולא הוצגו נימוקים לחריגה ממדיניות העיריה בנושא כנדרש. כמו כן אין הצדקה תכנונית בבקשה הנדונה לתכנון ממ"דים בגודל העולה על המינימום הנדרש לפי תקנות התכנון והבנייה, עקב החריגה מקווי הבניין המותרים לממ"דים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה איתמר בן אב"י 5

בקשה מספר:	16-1469	גוש:	6111 חלקה: 84
תאריך בקשה:	29/08/2016	שכונה:	גני שרונה
תיק בניין:	0656-005	סיווג:	שינויים-מהיר/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201102378	שטח:	750 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/11/2011		

מבקש הבקשה: רשף דודו  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*  
אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: דר עמוס  
המעלות 7, ירושלים 94263  
עמיקם מורן  
המעלות 7, ירושלים \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, חדרי יציאה לגג, קומה חלקית  
תוספת בניה בקומה: קרקע, א' ב, ג,, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 105.8 מ"ר  
הוספת לובי, מעלית, מחסנים, תוספת קומה אחת + קומה חלקית יציאה לגג הקמתחניון תת קרקעי תוספת מרפסות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 22**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018**

לתקן את החלטת הוועדה המקומית במסגרת ערר מס' תא/5213/13, אשר לאחר סירוב של הוועדה המקומית, אישרה את הבקשה להיתר ביום 02/09/2014 בהתאם להסכמות בין הצדדים, כך שהבקשה להחלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין הקדמיים המותרים תאושר כיום בהתאם להוראת סעיף 11.1.14 א' לתמ"א 38, ולא כהקלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 6**  
**רשות רישוי מספר 0133-16-1 מתאריך 14/09/2016**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת ועדת ערר ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בתנאי ההחלטה  
המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה איתמר בן אב"י 7

בקשה מספר:	16-1470	גוש:	6111 חלקה: 83
תאריך בקשה:	29/08/2016	שכונה:	גני שרונה
תיק בניין:	0656-007	סיווג:	שינויים-מהיר/הארכת תוקף החלטה
בקשת מידע:	201102377	שטח:	750 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/11/2011		

**מבקש הבקשה:** רשף דודו  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*  
אקו סיטי - א.ס. אל יזמות ובניה בע"מ  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** דר עמוס  
המעלות 7, ירושלים 94263  
עמיקם מורן  
המעלות 7, ירושלים \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, חדרי יציאה לגג, הכולל קומה חלקית  
תוספת בניה בקומה: קרקע, א', ב', ג', לאחור, בשטח של 169 מ"ר  
הוספת לובי, מעלית, תוספת קומה אחת + קומה חקית חדר יציאה לגג  
הקמת חניון תת קרקעי תוספת מרפסות  
הרחבת דירות קיימות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 23**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018**

בקשה לתקן את החלטת הוועדה המקומית במסגרת ערר מס' תא/5213/13, אשר לאחר סירוב של הוועדה המקומית, אישרה את הבקשה להיתר ביום 02/09/2014 בהתאם להסכמות בין הצדדים, כך שהבקשה להבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין הקדמיים המותרים תאושר כיום בהתאם להוראת סעיף 11.1.14 א' לתמ"א 38, ולא כהקלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 7**  
**רשות רישוי מספר 0133-16-1 מתאריך 14/09/2016**

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת ועדת ערר ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

16-1470 עמ' 39

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 16 ברנדיס 23

גוש : 6212 חלקה : 547	בקשה מספר : 14-2416
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 01/12/2014
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0500-023
שטח : 481 מ"ר	בקשת מידע : 201000586
	תא' מסירת מידע : 12/04/2010

מבקש הבקשה : אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אתגר ארי  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734  
נול יריב  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה :  
תוספת בניה בקומה : א - ג, בשטח של 75.08 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לתקן את החלטה מספר 20 של ועדת המשנה מספר 0003-15-2 מיום 04/02/2015, כך שהבקשה להבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין הקדמיים המותרים תאושר בהתאם להוראת סעיף 11.1.14 א' לתמ"א 38, ולא כהקלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 20 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-15-2 מתאריך 04/02/2015

1. הבקשה אינה תואמת את הוראות תכנית רובע 4 המופקדת ועל כן לא ניתן לאשרה בסמכות הוועדה המקומית.
2. הבקשה תואמת את הוראות תכנית רובע 4 המאושרת. מומלץ לאשר את הבקשה במידה והמבקש יפנה לאישור לוועדה המחוזית לעניין:  
שילוב מרפסות פתוחות וסגורות באותה חזית והקמת מרפסות בתוך אלמנטים לחיזוק.
3. במידה והבקשה תאושר ע"י הוועדה המחוזית, לאשר את הבקשה להקמת מרפסות חיצוניות פתוחות ומקורות ותוספת מרפסות פתוחות ומקורות בהמשך למרפסות סגורות בחזיתות הקדמיות, כהקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין הקדמיים המותרים עד 1.60 מ' (בהסתמך לפרסום שנעשה לבקשה מס' 0755-11 שהוצא לה היתר-מס' 13-1545 בתאריך 04/02/2014)

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס  
המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### הערות

1. ההיתר הינו להקמת מרפסות בלבד ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין ו/או במגרש אשר אינם כלולים בו.
2. היתר זה הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 13-1545 מתאריך 04/02/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

14-2416 עמ' 41

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נורדאו 65

גוש : 6957 חלקה: 67	17-0170	בקשה מספר:
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	23/01/2017	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	0197-065	תיק בניין:
שטח: מ"ר	201600929	בקשת מידע:
	18/07/2016	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: גליה בנורדאו  
קלישר 30, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 310.00 הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מסחרית ל -7.00 קומות מגורים, ובהן 10 יח"ד המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניון אוטומטי קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה מכח תכנית 3616 א' רובע 3 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת, כאשר זכויות הבניה מכח תמ"א 38 בבניין זה 143.3 מ"ר בלבד לאור זה שבניין שקיים בהיתור ומיועד להריסה הינו בית כנסת. החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תכנית 3616 א' מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון 3א'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-17-2 מתאריך 26/07/2017

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 10 דירות ו-12 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי.

כולל ההקלות הבאות:

הקמת הבניין בקיר משותף אטום עם חלקה סמוכה שהינה בבעלות עיריית תל אביב ובאישורם.

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

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת תכנית הבנייה המותרת לפי הוראות תכנית 3616 א'.
3. צמצום הבלטת המרפסת הקדמית עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר לפי תכנית 3616 א'.
4. תכנון מעבה מזגנים לכל אחת מהדירות המתוכננות בבניין.

17-0170 עמ' 43

5. תכנון מתקן סולארי לכל אחת מהדירות המתוכננות בבניין בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
6. הקטנת שטח המחסנים הדירתיים עד 12 מ"ר לדירה בהתאם להוראות תכנית ע'1.
7. הצגת תכנית המרתף ביחס לשטח המגרש כך שלא יעלה על 85%, בהתאם להוראות תמ"א 34 לחלול מי נגר עילי. יש לכלול בחישוב שבילים והריצופים בחצר קומת הקרקע, שאינם מחלחלים.
8. הנמכת גובה הגר הקדמית עד 0.70 מ' וגובה הגדרות האחורית והצדדיות עד 1.50 מ' בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
9. התאמת התכנון לתקן הישראלי לבנייה ירוקה.
10. הוצאת היתר לאחר מתן תוקף לתכנית 3616 א'.
11. הקטנת שטח המחסנים בקומת המרתף התחתונה עד 5% משטח קומת המרתף בהתאם להוראות תכנית ע'1.
12. הצגת דו"ח הידרולוג לאיטום וניקוז המרתף ואישורם של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז לחפירת המרתפים בהתאם לתמ"מ 5/2 תכנית פשט הצפת נחל הירקון.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הדירה בכל מפלסיה, לרבות המרתף, מהווה יחידת דיור אחת, שלא ניתן לפצלה.
2. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
4. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד, ללא עוגנים זמניים.
5. רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין והצגת הרישום כתנאי לאכלוס הדירות.
6. ינקטו כל האמצעים הדרושים למניעת הצפת הבניין או המרתף בהתאם להוראות תמ"מ 5/2.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רמז דוד 23

גוש : 6213 חלקה: 942	בקשה מספר: 17-0213
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה: 29/01/2017
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 1161-023
שטח: 748 מ"ר	בקשת מידע: 201601005
	תא' מסירת מידע: 23/08/2016

מבקש הבקשה: אופק קובי  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*  
רמז 23 – התחדשות עירונית בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 7.00 קומות מגורים, ובהן 27 יח"ד  
קומת קרקע הכוללת: חדר גז, חדר אשפה  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
בחצר: 28 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 26**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

תיקון טעות סופר בהחלטת וועדה מקומית מיום 9.8.17 " לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש כולל בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 8**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-18-2 מתאריך 25/07/2018

לאשר את הבקשה מכח תכנית א3729 רובע 4 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון א3) בהתאם למצבו הקיים בהיתר.  
החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תכנית א' 3729 מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון א'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 15**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-17-2 מתאריך 09/08/2017

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש כולל בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד.

**בתנאי שלא יוצא היתר בטרם כניסת תכנית 3729א' לתוקף, התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.**

#### **תנאים אחרי ועדה**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת הבנייה המתוכננת לקו בניין (5.00 מ') אחורי כפי שנקבע בהוראות תכנית 3729א' (רובע 4).
3. ביטול כל הבנייה המוצעת (מתקני חנייה לאופניים) בתחום רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' והצגת פתרון חלופי למיקום מתקני האופניים הנ"ל בכפוף לתאום עם מכון הרישוי.
4. התאמת גובה קומה 5 בין רצפות למותר עד 3.30 מ'.
5. הצגת פריסות לגדרות בגבולות המדרש ולגדרות פנימיות (כולל מפלסים ומידות) - הכל לצורך בדיקה והתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה וקובץ ההנחיות העירוני.
6. הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו בלי עוגנים זמניים.
7. הצגת פתרון למסתור כביסה לדירה צפונית מזרחית מתוכננת בקומה א' כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
8. ביטול הבלטת מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסות גג בקומות גג חלקיות שכן הנ"ל נוגד את הוראות תכנית 3729 א' (רובע 4) לפני מתן תוקף.
9. הצגת בתי גידול במרווח הקדמי - בעומק של 1.00 מ' כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
2. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
5. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פנקס דוד צבי 55 ויצמן 93

גוש : 6212 חלקה : 1243	בקשה מספר : 17-1038
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 27/06/2017
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0472-093
שטח : 437 מ"ר	בקשת מידע : 201601532
	תא' מסירת מידע : 10/10/2016

מבקש הבקשה : קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ  
הברזל 5א, תל אביב - יפו \*

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 721.16  
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים, 9.00 קומות מגורים, ובהן 17 יח"ד  
המרתפים כוללים : חדרי עזר, חניון, משרד  
קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר אשפה, דירות  
על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, מזגנים, פיר מעליות  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, דירות

### ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין המבוקש לבנייה בחלקה הגובלת מצפון, בן 8 קומות וקומה עליונה חלקית המכיל 17 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותפות ל- 3 החלקות עבור חניה תת קרקעית.

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

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן :

הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת במגרש נשוא הבקשה תואמת את קווי הבניין ומס' הקומות המותרים.

### תנאים אחרי ועדה

- ביטול כל חריגות הבנייה מעבר לקווי הבניין הקדמיים (כגון : עמודים וקורות המקשרים בין המרפסות).
- התאמת נסיגת הבנייה בקומת הגג למותר (2.00 מ' - מקו הבניין הקדמי מזרחי המותר) כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
- התאמת שטח המרפסות הפינתיות למותר (עד 14 מ"ר לכל מרפסת) או לחיפין הצגת הוכחה לניצול השטחים העודפים במסגרת זכויות הבנייה בתוך קווי הבניין.
- תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי לפחות 15% משטח הכולל של 3 המגרשים - כנדרש בהוראות תמ"א 34 ותכנית 3729א'.
- התאמת גובה קומת מרתף עליונה למותר (עד 4.00 מ') כנדרש בהוראות תכנית ע'1.
- התאמת יעוד המרתף ליעוד השטח העיקרי שאושר בהיתר המקורי (משנת 1957) - דהיינו מועדון נוער.
- ביטול כניסה נפרדת למרתף דרך חצר במרווח צדדי מערבי והסדרת הכניסה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).

17-1038 עמ' 47

10. הצגת פריסת גדרות מלאה בכל גבולות המגרש (לרבות גדרות פנימיות) בתוספת מפלסים אבסולוטיים ומיזות לצורך בדיקה ובהתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
11. התאמת עומק מסתורי כביסה בקומות טיפוסיות למותר (מינימום 0.60 מ') כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
12. התאמת רוחב חצר אנגלית במרווח צדדי מערבי למותר (עד 1.50 מ') כנדרש בהוראות תקנות התכנון והבנייה.
13. הצגת תכנית פיתוח בתוספת מידות, מפלסים, שיפועים, נטיעות וכיוב" הנדרשים לבדיקה.
14. התאמת הבניה לתקן בנייה ירוקה.
15. התאמת שטח נלווה בקומת מרתף לשטח דירה בקומת קרקע כנדרש בהוראות תכנית ע"1.

## התחייבויות להוצאת היתר

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין (כולל זיקת הנאה בקומת קרקע ובמרתף לטובת הבנינים הסמוכים מצפון ודרום), אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
5. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
6. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

## הערות

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

לאשר עקרונית בנייה בקיר משותף ללא ביצוע מגרעת בין הבניינים שיבנו בקיר משותף. הבקשה תוחזר לדיון בוועדה לאחר בדיקת שאר הנושאים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20

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

לשוב ולדון לאחר אישור תכנית רובע 4. בין לבין ייערך סיור בנוכחות המבקשים והמתנגדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-1038 עמ' 48

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

**לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 97

גוש : 6212 חלקה: 655	17-1041	בקשה מספר:
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ	27/06/2017	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	0472-097	תיק בניין:
שטח: 593 מ"ר	201601533	בקשת מידע:
	10/10/2016	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ  
הברזל 5א, תל אביב - יפו \*

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 977.96  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 9.00 קומות מגורים, ובהן 25 יח"ד  
המרתפים כוללים: חדרי עזר, חניון  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, דירות  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, מזגנים, פיר מעליות  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, דירות

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים,  
הבנוי בקיר משותף עם הבניין המבוקש לבנייה בחלקה הגובלת מזרוע, בן 8 קומות וקומה עליונה חלקית המכיל  
25 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותפות ל- 3 החלקות עבור חניה תת קרקעית.

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

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:

- טענות קנייניות, שכן הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה זנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפנות  
הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' ונמצא כי הבנייה המבוקשת במגרש נשוא הבקשה תואמת  
את קווי הבניין ואת מספר הקומות המותרים.
- הקמת מצללה מבטון מעל מרפסות בקומה 8 אינה נוגדת את הוראות תכנית 3729א' ואף מותרת בהתאם למסמך  
קובץ ההנחיות העירוני.
- הוועדה המקומית בחנה את טענות המתנגדים בפועל באמצעות נציגיה במסגרת סיור שנערך במקום ב-  
03/06/2018 והחליטה לאשר בינוי בקיר משותף בכפוף לבדיקת שאר הנושאים במסגרת דיון חוזר כמפורט  
בהחלטתה מ- 27/06/2018.

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל חריגות הבנייה מעבר לקו בניין קדמי ואחורי (כגון: עמודים וקורות המקשרים בין המרפסות).
2. ביטול כל הבנייה בתחום רצועה מפולשת תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' כנדרש בהוראות תכנית  
3729א'.
3. התאמת נסיגת הבנייה בקומת הגג למותר (3.00 מ' - מקו הבניין הקדמי המותר) כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
4. הצגת תכנון מרפסות בחזית עורפית בצורה אחידה (לכל גובה החזית) כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
5. ביטול מרפסת בחזית צדדית דרומית בקומה א' המוצעת עד גבול המגרש הצדדי שכן הנ"ל נוגדת את הוראות תכנית  
3729א' ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבניה.
6. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכוני הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

17-1041 עמ' 50

7. הצגת פתרון למסתורי כביסה עבור כל יח"ד באגף דרומי מערבי וכנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
8. הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי לפחות 15% משטח הכולל של 3 המגרשים - כנדרש בהוראות תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.
9. התאמת גובה קומת מרתף עליונה למותר (עד 4.00 מ') כנדרש בהוראות תכנית ע'1 או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ מוסמך שכן הגובה נדרש לתפקוד הבניין.
10. הצגת פריסת גדרות מלאה בכל גבולות המגרש (לרבות גדרות פנימיות) בתוספת מפלסים אבסולוטיים ומידות לצורך בדיקה ובהתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
11. התאמת עומק מסתורי כביסה בקומות טיפוסיות למותר (מינימום 0.60 מ') כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
12. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה
13. הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
14. התאמת רוחב המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות שיהיו בתקף בעת הוצאת ההיתר.
15. הצגת תכנית פיתוח בתוספת מידות, מפלסים, שיפועים, נטיעות וכיוב" הנדרשים לבדיקה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין (כולל זיקת הנאה בקומת קרקע ובמרתף לטובת הבניינים הסמוכים מדרום), אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

לאשר עקרונית בנייה בקיר משותף ללא ביצוע מגרעת בין הבניינים שיבנו בקיר משותף. הבקשה תוחזר לדיון בוועדה לאחר בדיקת שאר הנושאים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

#### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 21

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

לשוב ולדון לאחר אישור תכנית רובע 4. בין לבין ייערך סיור בנוכחות המבקשים והמתנגדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 17**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018**

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 95

גוש : 6212 חלקה: 654	בקשה מספר : 17-1043	תאריך בקשה : 27/06/2017
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0472-093
שטח : 584 מ"ר		בקשת מידע : 201601544
		תא' מסירת מידע : 10/10/2016

**מבקש הבקשה :** קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ  
הברזל 5א, תל אביב - יפו \*

**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 1077.00  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 9.00 קומות מגורים, ובהן 31 יח"ד  
המרתפים כוללים: חדרי עזר, חניון  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, דירות  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, מזגנים, פיר מעלית  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, דירות

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניינים המבוקשים לבנייה בחלקות הגובלות מדרום ומצפון, בן 8 קומות וקומה עליונה חלקית המכיל 31 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותפות ל- 3 המגרשים עבור חניה תת קרקעית.

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

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:

- הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת במגרש נשוא הבקשה תואמת את קווי הבניין ומס' הקומות המותרים.
- מבדיקת מפרט הבקשה עולה כי הבנייה בקומת המרתף (לרבות קירות דיפון) הינה מוצעת עד לגבולות מגרש המתנגדים תוך התאמה להוראות תכנית ע'1 התקפה.
- לפי תשריט תכנית 50 שקדמה להוראות תכנית 3729א' התקפה) לא הוגדר יעוד של שצ"פ בין גבול מגרש המתנגדים למגרש בו מבוקשת הבנייה בכתובת ויצמן 95 (להלן חלקה מס' 654).

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל חריגות הבנייה מעבר לקו בניין קדמי ואחורי (כגון: עמודים וקורות המקשרים בין המרפסות).
2. ביטול כל הבנייה בתחום רצועה מפולשת תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
3. התאמת נסיגת הבנייה בקומת הגג למותר (3.00 מ' - מקו הבניין הקדמי המותר) כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
4. הצגת תכנון מרפסות בחזית עורפית בצורה אחידה (לכל גובה החזית) כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
5. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
6. תכנון מסתורי כביסה במישור חזיתות הבניין הצדדיים כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
7. הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי לפחות 15% משטח הכולל של 3 המגרשים - כנדרש בהוראות תמ"א 34 ותכנית 3729א'.
8. התאמת גובה קומת מרתף עליונה למותר (עד 4.00 מ') כנדרש בהוראות תכנית ע'1 או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ

- מוסמך שכן הגובה נדרש לתפקוד הבניין.  
9. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.  
10. הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).  
11. הצגת פריסת גדרות מלאה בכל גבולות המגרש (לרבות גדרות פנימיות) בתוספת מפלסים אבסולוטיים ומידות לצורך בדיקה ובהתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.  
12. התאמת עומק מסתורי כביסה בקומות טיפוסיות למותר (מינימום 0.60 מ') כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.  
13. התאמת רוחב המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות שיהיו בתקף בעת הוצאת ההיתר.  
14. ביטול הצמדת חצר קדמית לדירת קרקע מתוכננת.  
15. הצגת תכנית פיתוח בתוספת מידות, מפלסים, שיפועים, נטיעות וכיוב" הנדרשים לבדיקה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
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. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין (כולל זיקת הנאה בקומת קרקע ובמרתף לטובת הבניינים הסמוכים מצפון ודרום), אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.

#### הערות

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

לאשר עקרונית בנייה בקיר משותף ללא ביצוע מגרעת בין הבניינים שיבנו בקיר משותף. הבקשה תוחזר לדיון בוועדה לאחר בדיקת שאר הנושאים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

#### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22

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

לשוב ולדון לאחר אישור תכנית רובע 4. בין לבין ייערך סיור בנוכחות המבקשים והמתנגדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 18**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018**

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שילה 6 מודיליאני 1

בקשה מספר:	14-0278	גוש:	6217 חלקה: 209
תאריך בקשה:	03/02/2014	שכונה:	הצפון החדש-החלק הדרו
תיק בניין:	0675-001	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201301207	שטח:	646 מ"ר
תא' מסירת מידע:	01/10/2014		

מבקש הבקשה: החברה לחיזוק מבנים 47 בע"מ  
ירושלים 34, רעננה \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: קרקע, א, ב, ג לפי תמ"א 38, לחזית, לצד, בשטח של 75 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעליות, ממ"דים ומרפסות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לתקן את החלטה מספר 20 של ועדת המשנה מספר 0021-14-2 מיום 24/12/2014, כך שהבקשה להבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין המותרים בשטח של 1.5 מ"ר תאושר בהתאם להוראת סעיף 11.1.14 א' לתמ"א 38, ולא כהקלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-14-2 מתאריך 24/12/2014

1. לדחות את ההתנגדויות שכן, אין בתכנית פגיעה ממשית במתנגדים.

2. לאשר את הבקשה בחלקה, בכפוף לאישור הועדה המחוזית, שכן אינה תואמת את התכנית רובע 4 המופקדת אך תואמת התכנית המאושרת (טרם ניתן תוקף), בעניין:

א. ממ"דים בקו בניין צדדי של 2.00 מ'.

ב. נסיגות קומת גג חלקית של 3.00 מ' מחזית אחת ו- 1.20 מחזית שנייה.

ג. שמירת רצועה מפולשת ברוחב של 3.0 מ' מקו חזית הבניין באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

ד. אורך הבליטה מקו בניין קדמי למרפסת הוא 1.60.

3. אם הועדה המחוזית תאשר את המבוקש, לאשר את הבקשה במסגרת תמ"א 38 ותכנית רובע 4 המופקדת תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה:

- מילוי שטח מפולש בקומת הקרקע להרחבת דירות קיימות והוספת ממ"ד.

- הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ד לדירה כולל ממ"ד.

- תוספת קומה אחת הכוללת 3 יח"ד.

- תוספת קומת גג חלקית הכוללת יח"ד אחת.  
4. לאשר את ההקלות הבאות, הכוללות חלקי הבניין התואמות תכנית רובע 4 המופקדת, לצורך שיפור התכנון ואיכות הדירור:

- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי לרח' שילה ולרח' מודליאני בשיעור של עד 40%
- הקמת מתקני חניה במרווח צדדי באישור מכון הרישוי.
- צמצום נקודתי של הנסיגה בקומת הגג לצורך בניית תחנת מעלית
- הקמת בריכה במפלס הגג
- הקמת פרגולה עם קורות בטון במפלס הגג
- הקטנת מרווח הפרגולה עד 70 ס"מ ממעקה הגג הקדמי
- גובה קומת הגג 4.45 מ' ללא חריגה מגובה כולל 5 מ'.

5. לאשר פתרון החנייה בכפוף להמלצה ולאישור סופי של מכון הרישוי או לחילופין השתתפות בקרן חניה עבור המקומות החסרים לפי התקן.

6. לא לאשר תוספת בניה מעבר לקוי הבניין המותרים לפי תכניות תקפות (למעט ממ"דים ואלמנטי חיזוק), שכן הינה בניגוד לתכנית מאושרת.

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

#### תנאים להיתר

1. תכנון הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
2. התאמת גובה הקומות החדשות לגובה המותר לפי התכנית המופקדת.
3. הצגת חישוב מפורט של שטח בנוי על הגג, שטחי הדירות לאחר ההרחבות, וסימון של כל האלמנטים ששוננו מהיתר המקורי באופן ברור, לרבות הריסה ובניה.
4. הצגת חישובי שטחים מפורט ובנפרד למפרסות וממוצע לבניין.
5. אישור סופי מכון הרישוי בעניין הפיתוח, העיצוב והחניה.
6. מתן התחייבויות ל:
  - חיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה ושיפוץ הבניין להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ עד גמר עבודות הבניה.
  - אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
  - עדכון רישום בית המשותף בעניין חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.

#### תנאים בהיתר

- א. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת ומתקני החניה יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.
- ב. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים.

#### הערה

ההיתר הינו עבור חיזוק הבניין ותוספת הבניה כמפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה או שינוי אחר שנעשה בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
דיין משה 161 דיין משה 161 א**

גוש : 6150 חלקה: 387	בקשה מספר : 18-0100
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 17/01/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0758-161
שטח : 1726 מ"ר	בקשת מידע : 201700995
	תא' מסירת מידע : 16/07/2017

מבקש הבקשה : מוזס אבישג  
הורד 330 , עדי \*

עורך הבקשה : מוזס אלדר  
הורד 330 , עדי \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

כמות קומות לתוספת : 1 מספר יח"ד מורחבות : 2 מספר תכנית הרחבה : 2104 קומה בה מתבצעת התוספת : 1 ו-2 שטח התוספת (מ"ר) : 142.38 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 286.12 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : תופת קומה, מקלחות חדשות, ממ"ד, פטיו שימוש המקום כיום : בהיתר 2 דירות

בקומת הגג : שטח התוספת (מ"ר) : 107.4 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 107.4 שטח פרגולה (מ"ר) : 71.56 חומר הפרגולה : בטון ועץ השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2.41 נסיגה מהמעקה מצד שני (מ

**ההחלטה : החלטה מספר 31**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

- א. לא לאשר את הבקשה להרחבת שתי דירות והוספת חדרי יציאה לגג מהנימוקים הבאים :
1. הממ"ד חורג מקווי הבניין המותרים ומקווי ההרחבה המקסימליים שאינה מוצדקת מבחינה עיצובית ונוגדת הנחיות מרחביות.
  2. לא הוצגה הסכמת 75% מבעלי הזכות בנכס הנדרשים לפי תכנית ג1.
  3. שטח הבניה על הגג חורג מעבר למותר לפי הוראות תכנית ג1.
  4. חדר יציאה לגג מתוכנן ללא נסיגה הנדרשת בחזית המערבית הצדדית בניגוד להוראות תכנית ג1.
  5. לא הוצגה הסכמת בעלי דירות קומת הקרקע לבניה מעבר לקונטור הבניין הקיים.
  6. המצללות על הגג לא תואמות את הוראות תכנית ג1.
  7. לא הוצג פתרון גישה חופשית לגג המשותף.

הערה : לעורך הבקשה נמסרו הערות על חריגות בתכנון, התקיימו מספר פגישות וסוכם שיגיש בקשה מחדש, אך הסיכום לא מולא על ידו ולכן מובאת הבקשה שלילי.

**ב. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, בעניין :**

1. חתימות בעלי הזכות בקרקע לבנייה על הגג.
  2. הממ"ד חורג מקווי הבניין המותרים ונוגדת הנחיות מרחביות.
- ג. לדחות שאר ההתנגדויות, שכן חלקן אינן תכנוניות וחלקן לא מוצדקות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חירותנו 9

גוש : 6136 חלקה: 17	בקשה מספר: 17-1157
שכונה: עזרא והארגזים	תאריך בקשה: 16/07/2017
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין: 3672-009
שטח: 112.54 מ"ר	בקשת מידע: 201600593
	תא' מסירת מידע: 02/08/2016

מבקש הבקשה: לאטי הלל  
פלג 23, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אליאס הרצל  
יורה 9, תל אביב - יפו 67640

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

בקומת הקרקע: חדר אשפה כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1

בקומות: קומה מסחרית עבור: בית קפה כמות קומות מגורים: 1

על הגג: חדרי יציאה

בחצר: שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 3 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה בכפוף להגדרת מגרש משני באופן התואם לדרישות החוק והוראות התכנית.
2. אם יאושר המגרש המשני:
  - א. לאשר בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת ועם יחידה מסחרית בקומת הקרקע, כהקלה לניצול הזכויות המקסימליות המותרות לפי תכנית 2215ג:
  - הקטנת קוי בניין צדדיים ב- 10% מ-3.0 מ' ל-2.70 מ'.
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1.74 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. תכנון חדר יציאה לגג בנסיגה של 2.0 מ' מהחזיתות הקדמיות של הבניין לפי הוראות תכנית ג1.
2. תיקון השטח המותר לבניה במסגרת המותר לפי התכנית.
3. הקטנת תכסית המרתף עד 80% משטח המגרש והצגת יעוד המרתף ושטחו לפי הוראות תכנית ע1.
4. אישור איכות הסביבה ליחידה מסחרית ופתרונות אקוסטיים כנדרש לפי הוראות תמ"א 2/4 והנחיותיה ירשמו כתנאי בהיתר.
5. השלמת עיצוב הבניין, תכנון פתחים לחדרי מגורים, חומרי בנייה ופיתוח המגרש עפ"י הנחיות מרחביות.
6. מילוי הנחיות מכון רישוי.
7. הצגת אישור משרד הבריאות ליחידה מסחרית בקומת הקרקע.
8. מתן התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר לרישום זיקת הנאה לציבור לגבי "השטח המיועד לצרכי ציבור".

9. מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעירייה:

- לרישום "השטח המיועד לצרכי ציבור" הנ"ל על שמה, ללא תמורה, בספרי רישום המקרקעין בזמן חלוקת כל החלקה הרשומה בה כלול המגרש המשני.
- לרישום המגרש המשני על שם בעל/י הנכס בספרי רישום המקרקעין בזמן שחלוקת כל המגרשים המשניים שבחלקה הרשומה, בה כלול המגרש הנ"ל, תירשם בספרי רישום המקרקעין.

**תנאים בהיתר:**

1. רישום "השטח המיועד לצרכי ציבור" הנ"ל על שמה, ללא תמורה, בספרי רישום המקרקעין בזמן חלוקת כל החלקה הרשומה בה כלול המגרש המשני.
2. רישום המגרש המשני על שם בעל/י הנכס בספרי רישום המקרקעין, בזמן שחלוקת כל המגרשים המשניים שבחלקה הרשומה, בה כלול המגרש הנ"ל, תירשם בספרי רישום המקרקעין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 15**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0009 מתאריך 16/05/2018

לשוב ולדון לאחר פגישה עם צוות התכנון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 23**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0003 מתאריך 07/02/2018

לבקשת ראש אגף רו"פ, אודי כרמלי, לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 11**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקה חוזרת של הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה איתן 12 אריאל 11

גוש : 6892 חלקה : 2	בקשה מספר : 18-0270
שכונה : התקוה	תאריך בקשה : 15/02/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 1071-012
שטח : 1709 מ"ר	בקשת מידע : 201702023
	תא' מסירת מידע : 07/11/2017

מבקש הבקשה : ניסל יניב  
אריאל 11, תל אביב - יפו \*  
ניסל יונית  
אריאל 11, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : גורליק בלה  
העצמאות 67 , אשדוד 77452

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :  
תוספת בניה בקומה : קומה א', לאחור, לצד, בשטח של 28.14 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 98.92 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים : הזזת מחיצות ושינויים באינסטלציה  
תוספת ממ"ד  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה : החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הקיימת בקומה השנייה באגף הקיצוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות, לפי הוראות התכניות 2059 ו-2691, כהקלה :  
- להרחבת דירה ללא אגף שלם,  
בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי הנחיות מכון רישוי.
2. הצגת פתרון להעברת קוי ביוב ומים מעבר של האגף והבניין לתחום ההרחבה ללא פגיעה בתשתיות קיימות.
3. מתן התחייבות להשתתף בשיפוץ האגף לאחר הרחבת שאר הדירות ב אגף, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חברת שמ"מ

הערה : ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קארו יוסף 16

גוש : 7109 חלקה: 77	בקשה מספר : 13-1881
שכונה : מונטיפיורי	תאריך בקשה : 02/10/2013
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין : 0512-016
שטח : 292 מ"ר	בקשת מידע : 201200053
	תא' מסירת מידע : 14/01/2013

מבקש הבקשה : עובד רועי  
ת.ד. 38827, בחן \*  
בית עובד נדל"ן פרוייקטים  
עמק דותן 21, רמת גן \*  
בית עובד נדל"ן זונשין רון  
עמק דותן 12, רמת גן \*

עורך הבקשה : פידל איתי  
מקדונלד 12, רמת גן 52514

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל : קומות מגורים, ובהן 13 יח"ד  
המרתפים כוללים : מקלט, מחסן, חדרי עזר  
קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה  
בחצר : גינה  
פירוט נוסף : תמ"א 3\38

**ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 34**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לקבל את המלצת השירות המשפטי ע"י עו"ד מיכל דקל, ולתקן החלטת הועדה מיום 29/01/2014, בעקבות החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מיום 30.5.18, ולאשר את הבלטת המרפסות מקו בניין קדמי ואחורי, הקטנת קו הבניין האחורי עד 4.50 מ' לעומת 5.00 מ' המותרים, והבנייה בקיר משותף, מכוח תמ"א 38.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 16**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-13-2 מתאריך 29/01/2014

- א. לקבל ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה לבניין בן 6 קומות לעומת 7 קומות המבוקשות, בכפוף לתנאים שיפרטו בהמשך ;
- ב. לאשר את הבקשה להריסת בניין דו קומתי ובניית בניין חדש (מכח תמ"א 38/3) בן 6 קומות מעל קומת מרתף וקומה חלקית על הגג בתכסית של 50% (עבור חדרי יציאה לגג לדירות העליונות), עבור 11 יח"ד, כהקלה ל :
- הקלה בקו בניין אחורי 10% (4.50 לעומת 5.00 המותרים) ;
  - הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין קדמי ואחורי (1.40 מ') ;
  - הקלה לבנייה בקיר משותף מעבר לקיר הבניין השכן הקיים ובהתאם לתכנית צל עתידית ;

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

ג. לא לאשר את הקומה השביעית שכן לא ניתן לאשר תוספת קומה בהקלה בנוסף לתוספת של 2 קומות מכח תמ"א 38. כמו כן לא ניתן לנייד את השטחים מכח תמ"א 38 לקומה נוספת המבוקשת.

#### תנאים להיתר

1. ביטול קומה שביעית מבוקשת.
2. ביטול כל הבנייה ברצועה מפולשת ברוחב 3 מ' מקו החזית הקדמית.
3. הצגת הסכמת השכן בחלקה הסמוכה לבנייה בקיר משותף במרווח האחורי.
4. הקטנת תכנית הגג עד 50% משטח הקומה העליונה.
5. הרחקת הבנייה המבוקשת על הגג מקו החזית הצידי בהתאם להוראות תכנית ג.
6. ביטול עמודי בטון במרפסות החורגים ב-1.40 מ' מקווי חזיתות קדמית ואחורית.
7. הקטנת אורך הגזוזטראות המבוקשות ל-2/3 מאורך החזית המותרים.
8. הרחקת הגזוזטראות המבוקשות ב-1.50 מ' מהקיר המשותף או הצגת הסכמת בעלי הבניין הבנוי בקיר משותף.
9. ביטול מילוי הקרקע במרווח האחורי עד לגובה הקרקע הקיימת במגרש הסמוך ממזרח.
10. הגשת התחייבות ל:
  - רישום תקנה 27 לדירת דופלקס כח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
  - רישום תקנה 27 לאי-סגירת המרפסות בעתיד.
  - רישום השטח המוצמד לדירה בקומת הקרקע כיחידה מוצמדת שלא ניתן למוכרה בנפרד.
  - רישום השטחים המשותפים, לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש כל דיירי הבניין והגשת מפרט נוסף בו יצבעו השטחים הנ"ל בצבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27.

#### מכון הרישוי

כיבוי אש : יש להגיש נספח בטיחות אש ולאשרו אצל בוחן כיבוי אש במכון הרישוי

#### אדריכל-מכון רישוי

יש להגיש תכנית אדריכלית מתוקנת בהתאם להערות תחנת אדריכל מכון הרישוי

#### איכות הסביבה-מכון רישוי

1. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ויישום הנחיותיו לנושא זיהום קרקע.
2. הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת מיגון מבנים נגד חדירת גזי קרקע. יש לשכור את שרותיו של יועץ איטום מוסמך שיכין תכנית אטום שתועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה.
- באזור זה חל איסור מוחלט על על שימוש עיקרי בתת הקרקע לשהיית בני אדם כד שאסור לתכנן במרתף חדר עבודה וחדר משחקים.

#### אצירת אשפה-מכון רישוי

הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות הדעת של תחנת אצירת אשפה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. פיצול דירת דופלקס ל-2 יח"ד, מכירת שטח במרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע וסגירת מרפסות פתוחות, תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2. אי בניית מתקן החנייה תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3. הצגת רישום ההערה לפי תקנה 27 לפני חיבור חשמל.
4. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### גנים ונוף-מכון רישוי

ישתלו במגרש 3 עצים חדשים בגודל 10 לפחות .

#### איכות הסביבה-מכון רישוי

1. העבודות תתבצענה בין השעות 07:00 ל-19:00 בלבד ולא בימי המנוחה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992, העדכון משנת 2011 וחוק העזר העירוני לרעש. ישתמשו בציווד בנייה העומד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציווד בנייה) השלי"ט 1979. כל הציווד והמכונות המיועדים לעבודה קבועה יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990. יוקם קיר מסביב לאתר בגובה 3.00 מ' לפחות. תנועת המשאיות והגישה לאתר יעשו בדרך מרוחקת מבתי מגורים. במידת הצורך, כגון במקרה של תלונות, תתבצענה מדידות רעש ורעידות וינקטו באמצעים הנדרשים למניעת המטרד בהתאם לממצאים. יהיה פיקוח עליון של האקוסטיקאי על נקיטת האמצעים בשטח כולל ביצוע מדידות רעש. 2. התנאים הסביבתיים לדיפון, כריה וחפירה וההנחיות למניעת מטרדי אבק המצ"ב יהיו נספחים להיתר הבנייה. 3. יש להרטיב את המבנה המיועד להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה.

13-1881 עמ' 63

- שלבי הריסה יבוצעו על פי מדיניות לפינוי ומחזור פסולת בנין המפורטות בהנחיות להיתרי בניה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לרבות סעיף 9.7.3.
4. פירוק אסבסט יעשה על פי הנחיות מפורטות באשר לאופן ביצוע עבודות באסבסט מפורסמות באתר המשרד להגנת הסביבה. בתום ביצוע עבודות אסבסט נדרש להגיש לח"מ אישור על קליטת פסולת אסבסט באתר מורשה מסוג זה.
5. מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צויפל 4

גוש : 6150 חלקה: 633	בקשה מספר: 17-1947
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 07/12/2017
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 1042-004
שטח: 223 מ"ר	בקשת מידע: 0
	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 דירה/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 דיון חוזר: החלטה מספר 35**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 16/05/2018, לבטל תנאי מס' 4 להריסת הגדר הבנויה מעבר לגבול המגרש הצדדי ובנייתה בגבול המגרש שכן המבקש הוא בעל הדירה בקומה השנייה ואין לו כל נגיעה וכל בעלות בקומת הקרקע. שאר התנאים שבהחלטה ללא שינוי. היתר זה לא יהווה אישור מיקום הגדר בקומת הקרקע, והגדר תסומן כ"לא שייכת לבקשה".

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

לאשר את הבקשה להרחבת דירה 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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שבזי 34 נוה צדק 17

גוש : 6929 חלקה : 10	בקשה מספר : 17-2062
שכונה : נוה צדק	תאריך בקשה : 28/12/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0145-034
שטח : 115 מ"ר	בקשת מידע : 201701967
	תא' מסירת מידע : 23/11/2017

מבקש הבקשה : אהרון וולק  
ניר נחום 3, פתח תקווה \*

עורך הבקשה : סולר גיורא  
לונץ משה 1, ירושלים 94626

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :  
תוספת בניה בקומה : 3  
שינויים פנימיים הכוללים : תוספת 2 קומות תת קרקעיות, השלמת קומה א' ותוספת מגורים בגג רעפים.  
שימור המבנה הקיים.

המקום משמש כיום למגורים ומסחר בקומת הקרקע, מגורים בקומה א' בהיתר

### ההחלטה : החלטה מספר 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. מס' יח"ד המוצעות חורג מן המותר בהוראות התכנית ומהווה סטייה ניכרת.
2. מבוקשות 2 קומות מרתף עבור 1 יח"ד, לא ניתן לאשר שכן מהווה סטייה מתכנית ע'1.
3. גובה רכס גג הרעפים המוצע גבוה מן המותר בהוראות תכנית 2277.
4. מפלס הכניסה המוצע לבניין אינו לפי הוראות תכנית 2277 וכתוצאה מכך גם גובה הרכס של גג הרעפים גבוה מן המותר בהוראות תכנית 2277.
5. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מרגולין 18 מונאש 36

בקשה מספר:	18-0019	גוש:	6133 חלקה: 301
תאריך בקשה:	04/01/2018	שכונה:	יד אליהו
תיק בניין:	0634-018	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	201710056	שטח:	190 מ"ר
תא' מסירת מידע:	09/03/2017		

מבקש הבקשה: מולא יהודה  
מרגולין 18, תל אביב - יפו \*  
מולא יגאל  
לוחמי גליפולי 27, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: גפני שרון טובה  
עלומים 18, רמת גן \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: קרקע + קומה א, לחזית, לאחור, בשטח של 45.15 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 137.93 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: הוספת ממ"ד בשטח הפנימי  
תוספת קומה  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 37**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת באגף האמצעי של הבניין בן קומה אחת ותוספת חדר יצאה על הגג מכח תכניות 2324 2691 3366 ו- ג'1.

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

### תנאים אחרי ועדה

1. התאמת התכנון של חדר היציאה על הגג בהתאם לקיים במבנה השכן.
2. תיקון גודל ומידות חצר פנימית וחדרי המגורים לפי תקנות התכנון והבניה.
3. תכנון חלון נוסף הפונה אל החוץ לחדר המגורים.
4. הצגת שטח המצללה בחצר ועל הגג באופן מפורט והצגת פרט פרגולה.
5. מתן פתרון למסתור כביסה בהתאם להנחיות מרחביות כולל פרט.
6. ביטול הגבהת הגדר הקיימת מעבר לגובה של 1.50 מ' לפי הנחיות מרחביות.
7. הצגת חומרי הגמר על גבי מפרט הבקשה.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר  
לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערות  
התחייבות בעל ההיתר לאי פיצול דירה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0019 עמ' 68

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה 9

גוש : 7016 חלקה : 47	בקשה מספר : 18-0593
שכונה : צפון יפו	תאריך בקשה : 22/04/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0414-009
שטח : 346 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : פוגלר בשלמה 9 בע"מ  
הרימון 19, חרוצים \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 1 שטח הריסה (מ"ר) : 171.83

כמות קומות לתוספת : 8 כמות יח"ד לתוספת : 25 אחר : מספר תכנית הרחבה : 0 שימוש המקום כיום : בהיתר חנויות

### ההחלטה : החלטה מספר 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מתאריך 15/08/2018

למרות הדיווח שנמסר לגבי קבלת מכתב מעורך הבקשה לסגירתה, הוועדה מחליטה שלא לאשר את הבקשה בהתאם למפורט.

1. לא לאשר את הבקשה להריסת מרבית הבניין הקיים והקמת בניין חדש, בן 8 קומות ומבנה על הגג עבור 25 יחידות דיור, שכן:

- מהווה תוספת קומה, הגדלת השטחים ונפח הבניין מעבר למותר בניגוד להוראות התכנית והמדיניות באזור ובגדר סטייה ניכרת. הנ"ל עלול לגרום להגדלת הצפיפות בבניין ולא ניתן לבחון הצפיפות המוצעת.
- כוללת הגבהת הבניין מעבר ל- 2 מ' המקובלים באזור והחריגה בגובה אינה נועדה לשיפור התכנון, אלא לתוספת קומה והגדלת נפח הבניין מעבר למותרים.
- כוללת בניה בחריגה מקווי הבניין הקדמי והצדדי המותרים בגדר סטייה ניכרת.
- נוגדת הוראות בינוי בתכנית לעניין רוחב וגובה המבנה על הגג, וההקלות כפי שפורסמו אינן משקפות את התכנון המוצע ובניגוד למגמות התכנון ובגדר סטייה ניכרת.
- נוגדת תקנות התכנון והבנייה לעניין גובה קומה מינימלי והבלטת מרפסות מקו בנין קדמי 0' מעבר ל-1/3 מרוחב מדרכה.

2. לקבל את טענות המתנגדים ברובן, שההקלות כפי שפורסמו מהוות סטייה ניכרת לעניין שמירה על קו בניין של 2 מ', הבלטת גזוזטראות של 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי שמבוקש בניגוד לתקנות (1/3 מרוחב מדרכה) והקלה להעברת זכויות שגורמת להגדלת נפח הבניין בניגוד למגמות התכנון באזור. כמו כן, ניתן לקבל טענות המתנגד לעניין סידור מקומות חניה לאופנועים ואופניים, שניתן במסגרת סידור שטחים בקומת הקרקע וקומת הביניים. לדחות את יתר הטענות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 96 מטלון 38

בקשה מספר:	17-1833	גוש:	8987 חלקה: 16
תאריך בקשה:	16/11/2017	שכונה:	פלורנטין
תיק בניין:	0003-096	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע:	0	שטח:	633 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: יובלים שימור מבנים בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

במרתפים: מרתף אחד בלבד מקלט חדרי עזר אחר: מסחר

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: מסחר כמות חנויות: 6

בקומות: קומה מסחרית עבור: 6 חנויות כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 39

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

בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

### ההחלטה: החלטה מספר 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

- לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עם קומת קרקע מסחרית ומגורים בקומות העליונות עם סה"כ 32 יחידות דיור תוך מימוש תמריצי תמ"א 38 לתוספת קומה בגין הריסת בניין קיים שאושרה במסגרת היתר נפרד שהוצא לאחרונה.
- על פי חוות דעת מכון הרישוי לאישור פתרון חלופי להסדר 38 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים. הנ"ל בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים ואישור פטור מהסדר חניה לאופנועים

### כולל ההקלות הבאות:

- העברת זכויות בין הקומות, ביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה והגבהת גובה הבניין לשם תכנון אופטימלי.
- תוספת קומה אחת מכוח תקנות (שישית) לשם מימוש הזכויות והקלה כמותית של 2.5% לשם תוספת קומה.
- תוספת הקלה כמותית של 6% לשם שיפור תכנון

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

### תנאים אחרי ועדה

- התאמת השטחים לתקנות התכנון והבנייה ולהוראות התכניות התקפות ותיקון המפרט בהתאם.
- התאמת הבינוי להוראות התכנית לרבות קיצוץ פינות המבנה בהתאם לנקבע בסעיף 73 א' והתאמת החזיתות

71-1833 עמ' 17

והגזוזטראות בהתאם לנקבע הנחיות המרחביות, לרבות סידור חזיתות וגזוזטראות אחידות, שמירה על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנוייה שלא יפחת מ-1/4 ולא יעלה על 3/4 משטח החזית, ביטול הקירות הצדדיים התוחמים את הגזוזטראות והתאמתן למרקם האדריכלי באזור, הקטנת הגזוזטראות עד לאורך של עד 2/3 ממישור החזית, סידור גזוזטראות בנסיגה של 1.5 מ' מגבול המגרש הצדדי או לחילופין הצגת הסכמת השכן לתכנון גזוזטראות עד לגבול המגרש הצדדי.

3. הנמכת קומת הקרקע, סידור כניסות למסחר כך שלא תיפתחנה לתחום המדרכה, סידור מסתורי כביסה וחדר האשפה והכניסה אליו בהתאם לנקבע הנחיות מרחביות.

4. הצגת פתרון חלחול בהתאם להוראות תכנית ע' 1 והצגת תכנית פיתוח מפורטת לרבות סימון מד המים, בלוני הגז, גובה הגדר וכו'.

5. הצגת פתרון סולארי לכל יחידות הדיור.

6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה.

2. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים לפי תקנה 27

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור הבניין לחשמל.

2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

3. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד בכל צורה שהיא.

חוה"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מאור הגולה 29 מסילת ישרים 19

בקשה מספר:	17-1981	גוש:	6971 חלקה: 4
תאריך בקשה:	12/12/2017	שכונה:	שפירא
תיק בניין:	3504-019	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	0	שטח:	165 מ"ר
תא' מסירת מידע:			

מבקש הבקשה: סינואני מיכאל  
הנצי"ב מוולוז'ין 9, ראשון לציון \*

עורך הבקשה: סינואני מיכאל  
הנצי"ב מוולוז'ין 9, ראשון לציון \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים: ללא מרתף

בקומת הקרקע: אחר: מסחר כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1

בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות/מסעדה/קיוסק כמות קומות מגורים: 2 כמות יח"ד מבוקשות: 1

על הגג: חדרי יציאה קולטי שמש פרגולה

בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 3 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2

פירוט נוסף: מבנים קיימים להריסה בשטח 109.20 מ"ר

### ההחלטה: החלטה מספר 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לא לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים בני קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים ומסחר,=, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור יחידת דיור אחת, שכן:

- הבניין מוצע עם יחידה מסחרת בנוסף ליחידת דיור באזור מגורים שאינו מחייב חזית מסחרית ומהווה הגדלת מספר היחידות בנכס.
- התכנון גורם להגדלת השטחים מעבר למותר (ע"י תוספת שטחי שרות שונים וממ"מ כשטח שרות עבור המסחר בנוסף לממ"ד המוצע עבור דירת מגורים) ומהווה הגדלת הנפח והזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין הבלטת קומות מעבר לקונטור הקומות תחתיהן, סידור כניסות לחדרי שירות בחזית הבניין הפונה לרחוב והתאמת הפיתוח לאופי הרחוב.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שמירת מרחק מינימלי בין הבניינים במגרש של 6 מ'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 10

גוש : 6946 חלקה : 4	בקשה מספר : 17-2060
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 28/12/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0038-010
שטח : 389 מ"ר	בקשת מידע : 201701123
	תא' מסירת מידע : 27/07/2017

מבקש הבקשה : אלון מאור  
הסביון 2 , כפר שמריהו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1 כמות יח"ד לתוספת : 2 אחר : קומה בה מתבצעת התוספת : רביעית וחמישית שטח התוספת (מ"ר) : 78 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 100 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : תופסת 2 יח"ד בקומה רביעית ותוספת חדר על הגג לכל דירה שימוש המקום כיום : בהיתר אולם

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד שטח התוספת (מ"ר) : 78 השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום

### ההחלטה : החלטה מספר 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר במחצית הקדמית של הקומה הרביעית ממלאכה ל-2 יח"ד לצמיתות ולהקמת חדרי יציאה על הגג בהתאם לפרסום שנעשה על פי סעיף 149 לחוק.
- על פי חוות דעת מכון הרישוי - מתן פתרון ל-2 מקומות חנייה חסרים על ידי השתתפות בקרן חנייה.

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

### תנאים אחרי ועדה

- הצגת חישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות בהתייחס לתוספת עבור המרפסת שנסגרה תוך התאמת השטחים לשטחים המותרים או ביטול התוספת ותיקון המפרט בהתאם.
- הצגת שינויים כלפי היתר בבניין באופן ברור וסימון חומרי גמר בהתאם לקיים.
- מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה, הצגת פתרון למסתורי כביסה ולמערכת סולרית עבור הדירות המוצעות.
- הריסת הסככה הקיימת על גג הבניין לפני הוצאת היתר בכפוף לאישור מח' הפיקוח לכך והתאמת הבנייה על הגג להוראות תכנית ג' 1.
- ביטול הריסת הגג מעל חדר המדרגות המשותף שאינו בבעלות המבקש או לחילופין הצגת הסכמת הבעלי הדירות לכך.
- הצגת פתרון מיגון לדירות המוצעות או לחילופין הצגת פטור לכך מפיקוד העורף.

### התחייבויות להוצאת היתר

- הגשת התחייבות לבנייה בו זמנית לפי הוראות תכנית ג' 1.
- הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

**הערות**

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבנייה אחרת, אלא לשימוש חורג בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צונזר 4

גוש : 6986 חלקה : 140	בקשה מספר : 17-1660
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 19/10/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3651-004
שטח : 505 מ"ר	בקשת מידע : 201700256
	תא' מסירת מידע : 06/04/2017

מבקש הבקשה : בבייב יעקוב  
ארבר מנחם 37, תל אביב - יפו 68109

עורך הבקשה : זיבגורסקי אלכסנדר  
שבתאי 17, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה :  
לחזית, בשטח של 82.76 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 138.36 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים : הרחבת קומת קרקע

### ההחלטה : החלטה מספר 42

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע, שכן :

- הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין קבלת הסכמת בעלי הדירות הנדרשת להרחבת הדירה ולשימוש פרטי בחצר המשותפת.
- לא הומלצה במכון הרישוי ע"י תחנת גנים ונוף.
- הוגשה בניגוד להוראות התכנית : ללא סימון הרחבות עתידיות בבניין, ללא תכנית פיתוח השטח כמקובל, ללא הצגת רוחב השביל שנוצר בתחום זיקת הנאה עבור מעבר משותף עם הבניין השכן ולא ניתן לבחון הצדקה תכנונית למתן ההקלות שפורסמו.
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות התכנית, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מינקובסקי 8

גוש : 6982 חלקה : 26	בקשה מספר : 18-0451
שכונה : קרית שלום	תאריך בקשה : 20/03/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3639-008
שטח : 523 מ"ר	בקשת מידע : 201701817
	תא' מסירת מידע : 14/11/2017

מבקש הבקשה : קליין עידן  
מינקובסקי 8 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : זאורוב אברהם  
קבוץ גלויות 75 , תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר יח"ד מורחבות : 1 קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע שטח התוספת (מ"ר) : 68.04 שטח דירה/משרד לאחר  
תוספת (מ"ר) : 119.08 כיוון התוספת : לחזית כיוון התוספת : לאחור כיוון התוספת : לצד מבוקשים שינויים פנימיים  
הכוללים : הריסת קירות פניניות

### ההחלטה : החלטה מספר 43

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מתאריך 15/08/2018

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד), הקמת הגדרות סביבה ופרגולה מעץ מעל שטח החצר,

לאשר הקלה מטיפוס התב"ע 2230 (בדומה למאושר אצל שכן )

### תנאים אחרי ועדה

1. הריסת הסככות הקיימות ללא היתר בחצר כפי שסומנו במפרט לפני הוצאת ההיתר כפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
2. ביטול חלון נוסף בחדר כלפי המעבר המשותף.
3. סימון יעוד כל השטחים בדירה ומתן פתרון לאורור בהתאם לנקבע בתקנות.
4. הצגת הסכמות של בעלי הנכס לשימוש פרטי בחצר המשותפת או ביטול הצמדתה לדירת המבקש
5. הצגת תכנית פיתוח השטח בהתאם לנקבע בתקנות התכנית עם סימון שבילי גישה משותפים ברוחב המקובל (1.10 מ' לפחות)
6. צירוף חישובים נלווים לתצהירי מהנדס השלד.

### התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה וביצוע שיפוץ עם השלמת הרחבת האגף כולו לפי המפרט לשיפוץ של חברץ ש.מ.מ.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. פירוק גדר בחזית לרחוב תוך בניית גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי כפי שמסומן במפרט.

### הערות

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או בתחום המגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0451 עמ' 77

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דישון 2 עגור 3

גוש : 8995 חלקה : 8	בקשה מספר : 18-0927
שכונה : עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה : 17/06/2018
סיווג : תוספות בניה/ארובה/טכניים/אנטנות/פוטוולטאים לשימוש פרטי	תיק בניין : 3060-095
שטח : 333 מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : עלי יונס  
קדם 85 , תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש המקום כיום : בהיתר קיים היתר זמני לניהול עסק . מבוקש להעתיק את הארובה הקיימת עבור המסעדה , מחלקה 8 לחלקה 7 שהיא גם בעלת אופי מסחרי

למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

### ההחלטה : החלטה מספר 44

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0018-18-2 מתאריך 15/08/2018

לשוב ולדון לאחר סיוור במקום בו ישתתפו, רישוי עסקים, רישוי ופיקוח על הבנייה, יוזמנו כל חברי הוועדה ובעלי הדעה. הבקשה תדון בישיבה שתתקיים ב 12.9.18.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עין הקורא 21 לבנדה 41

גוש : 9032 חלקה : 31	בקשה מספר : 18-0112
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 18/01/2018
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0042-021
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : אלגרבל יהודה  
גולומב 5 , ראשון לציון \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
במרתפים : מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר אחר : טכני, שטח נלווה למסחר

בקומות הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : מסחר כמות חנויות : 4 כמות חדרי שירותים : 3

בקומות : קומה מסחרית עבור : מסחר ללא ייצור מזון כמות קומות מגורים : 5 כמות יח"ד מבוקשות : 16

על הגג : חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר : דירת גג

בחצר : שטחים מרוצפים

ההחלטה : החלטה מספר 45  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מתאריך 15/08/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקה משפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שולמית 11

גוש : 6903 חלקה: 97	בקשה מספר : 12-1434
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 07/08/2012
סיווג : תוספת בניה/תמ"א 38/תוספת קומות	תיק בניין : 0327-011
שטח : 480 מ"ר	בקשת מידע : 201103362
	תא' מסירת מידע : 02/01/2012

**מבקש הבקשה :** רשף דודו  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*  
אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ  
האומנים 7, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :** פינצוק ברד  
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה : תוספת 1.5 קומות לבניין, הכוללות 2 יחידות דיור, 12 מקומות חניה  
תוספת בניה בקומה : קרקע, בשטח של 50.77 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים : תוספת בניה בקומת קרקע ותוספת 2 מעליות חיצוניות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 46**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018**

לתקן את החלטה מספר 29 של ועדת המשנה מספר 0007-13-2 מיום 24/04/2013, כך שהבקשה להבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין הקדמיים המותרים תאושר בהתאם להוראת סעיף 11.1.14א' לתמ"א 38, ולא כהקלה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה (דיון נוסף) : החלטה מספר 29**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-13-2 מתאריך 24/04/2013**

- א. לדחות את ההתנגדות שכן הועדה התרשמה כי עיקר ההתנגדות הינה לעצם הבנייה בכלל שכן המתנגדת חוששת כי בתקופת הבנייה שהינה תקופה זמנית בלבד תגרם הפרעה בניהול העסק במקום. הועדה רואה חשיבות רבה בחיזוק הבניין לרעידות אדמה.
- ב. לאשר תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה לפי מסמך מדיניות הועדה במסגרת תמ"א 38 :
  - הוספת קומה חמישית בקונטור הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות קיימות, הכוללת 2 יח"ד.
  - קומה שישית חלקית בשטח של עד 50% משטח הגג.
  - תוספת בניה לדירה אחת בקומת הקרקע, בשטח של כ-9 מ"ר ללא ממ"ד, שכן המרוויים אינם מאפשרים הוספת ממ"ד, בתנאי אישור הג"א.
- ג. לאשר את ההקלות הבאות, לצורך ניצול זכויות הבניה ושיפור עוצב הבניין :
  - 2 כניסות לדירת הדופלקס בקומות העליונות החדשות.

- בניית מתקני חנייה מעבר לקווי בניין.
  - 10% בקו הבנין האחורי (0.50 מ').
  - הבלטת מרפסות עד 40% מקו הבנין אחורי (עד 2 מ').
  - בניית בריכת השחייה במרפסת הגג של הקומה העליונה החלקית.
  - הגבהת גובה הבניה על הגג עד ל-5.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים/ מעל 2.5 מ' המותרים ועד 3.00 מ'.
- ד. לאשר פתרון עבור 12 מקומות חניה החניה ע"י מתקן אוטומטי תת קרקעי ומעלית רכב במרווח הקדמי.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים המפורטים בהמשך.

#### תנאים להיתר:

1. הצגת היחס בין שטח הגג לשטח הבניה על הגג (עד 50%), היחס בין שטח מרפסת הגג לשטח הפרגולה (1/3), הצגת פרטי בריכת השחיה ופרטי הפרגולה ק"מ 50:1.
2. פתרון לרצועה מפולשת של 3 מ' בקומת הקרקע בתיאום עם אדריכל מכון רישוי.
3. ביטול בניית חדרים של הקומה החדשה מעל המרפסות הקיימות בקומות התחתונות ובמקומם תכנון מרפסות חדשות מעל הקיימות.
4. מתן התחייבויות, אשר ירשמו כתנאי בהיתר ל:
  - שלובי הבנין, חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם ירשמו לשימוש משותף לכל דיירי הבנין.
  - ביצוע בפועל חיזוק הבנין הקיים בפני רעידת אדמה.
  - לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה.
  - אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד בכל צורה שהיא.
  - אי פיצול הדירה הדופלקס הדרומית בקומות העליונות.
10. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר, לרבות ביצוע חיזוק הבנין בפועל.

#### תנאים בהיתר:

1. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
  2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני חיבור חשמל.
  3. שמירת העצים הקיימים במגרש ונטיעת עצים חדשים בתיאום עם אגרונום לפי התחלת הבניה.
  4. בעלי ההיתר אחריים לכך שמתקן החניה יותקן ע"פ תקן ישראלי וההוראות הרלוונטיים התקפים ויבצעו בהתאם ולפי הנחיות של משרד העבודה.
- הערה:** ההיתר הינו עבור חיזוק הבנין ותוספת בניה ותוספת קומה וחצי, כמפורט בגוף ההיתר והינו מקנה אישור לכל בניה או שינוי אחר שנעשה בבנין.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

\* \* \* \* \*

### המלצת הצוות : החלטה מספר 3 התנג' בראשות מר ארנון גלעדי מספר 0002-13-22 מתאריך 18/04/2013

לדחות את ההתנגדות שכן צוות ההתנגדויות התרשם כי עיקר ההתנגדות הינה לעצם הבנייה בכלל שכן המתנגדת חוששת כי בתקופת הבנייה שהינה תקופה זמנית בלבד תגרם הפרעה בניהול העסק במקום. צוות ההתנגדויות רואה חשיבות רבה בחיזוק הבנין לרעידות אדמה.

\* \* \* \* \*

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 99

גוש : 6937 חלקה : 29	בקשה מספר : 17-1504
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 18/09/2017
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0004-099
שטח : 825 מ"ר	בקשת מידע : 201500315
	תא' מסירת מידע : 26/08/2015

מבקש הבקשה : פרויקט אלנבי - אחד העם (99) בע"מ  
זיבוטינסקי 7, רמת גן \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה : 2  
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניה  
בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה מסעדה אחר : דירות גן כמות חנויות : 2  
בקומות : כמות קומות מגורים : 5 כמות יח"ד מבוקשות : 39  
על הגג : חדרי יציאה חדר מכוונות ומעלית חדר מכוונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה  
בחדר : גינה שטחים מרוצפים

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 47

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש, לאשר תוספת קומת מרתף שישית בקונטור חמש קומות מרתף אשר אושרו  
במקור ובאותם תנאים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0183-17-1 מתאריך 18/10/2017

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 21/9/2018 בתנאי ההחלטה  
המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 101 אחד העם 25

גוש : 6937 חלקה : 33	בקשה מספר : 17-1505
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 18/09/2017
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0004-101
שטח : 656 מ"ר	בקשת מידע : 201301596
	תא' מסירת מידע : 07/11/2013

מבקש הבקשה : ר.ב.אור דור השקעות בע"מ  
ז'בוטינסקי - ר"ג 7, תל אביב - יפו 0  
פרויקט אלנבי - אחד העם (99) בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
מספר קומות להריסה : 2  
במרתפים : מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר : חניה  
בקומת הקרקע : אולם כניסה מסעדה כמות חנויות : 3  
בקומות : קומה מסחרית עבור : 3 חנויות/בתי אוכל כמות קומות מגורים : 6 כמות יח"ד מבוקשות : 32  
על הגג : חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה  
בחצר : שטחים מרוצפים

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 48  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש, לאשר תוספת קומת מרתף שישית בקונטור חמש קומות מרתף אשר אושרו  
במקור ובאותם תנאים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 4  
רשות רישוי מספר 0183-17-1 מתאריך 18/10/2017

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 21/9/2018 בתנאי ההחלטה  
המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.



## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 11

גוש : 6920 חלקה : 27	בקשה מספר : 18-0765
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 22/05/2018
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0010-011
שטח : 671 מ"ר	בקשת מידע : 201401908
	תא' מסירת מידע : 16/11/2014

מבקש הבקשה : ח. נועם ושות' חברה לנאמניות בע"מ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, קומה מפולשת  
המרתפים כוללים : מחסן, חדרי עזר, חניון  
קומת קרקע הכוללת : חדר אשפה, מסחר 40 מ"ר חנויות  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, מסחר 40 מ"ר חנויות

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 49  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לתקן את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-16-2 מתאריך 16/03/2016:

1. לאשר מכוח תמ"א 38 תיקון א3:
  - א. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות בהיתר מקורי.
  - ב. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד 3 יחידות דיור הבנויות כדין, סה"כ 26 מ"ר.
2. מתוך סל הזכויות המותר מכח תמ"א 38 תיקון א3, השטח ישמש לשם:
  - א. השלמת שטחים לקומות המותרות לפי תכניות 44 ו-219.
  - ב. תוספת של קומה אחת מלאה וקומת גג חלקית בתכנית של 65%.
3. כל האמור לעיל תואם את התנאים המגבילים לרובע 5 ו-6 שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק.
4. לאשר הקלה להבלטת מרפסות מקו בניין אחורי של 5.0 מ', מעבר למאושר בתכנית 44, עד 1.60 מ' לשיפור התכנון והעיצוב האדריכלי.
5. כל ההקלות והתנאים שאושרו בהחלטה המקורית ללא שינוי, למעט ההקלות שבוטלו בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-18-2 מתאריך 30/05/2018.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 24  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-18-2 מתאריך 30/05/2018

לתקן את החלטת הוועדה מ 16/03/2016 ע"י ביטול ההקלות ל:

- הקטנת קו בניין קדמי לפי בניה הקיימת בין 2 צמתים ברחוב מ- 4.0 מ' עד ל- 3.0 מ'.
  - הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין מוקטן של 3.0 מ' עד 40% מהמרווח שהם 1.20 מ'.
- שכן הבנייה מתוכננת בהתאם לקו הבניין הקדמי שנקבע בהוראות תכנית 44 וההקלות הנ"ל לא רלוונטיות

2. לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה 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 מונטיפיורי 9 מונטיפיורי 9 א

גוש : 6920 חלקה : 29	בקשה מספר : 18-0766
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 22/05/2018
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0010-009
שטח : 329 מ"ר	בקשת מידע : 201401909
	תא' מסירת מידע : 18/11/2014

מבקש הבקשה : ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ  
אוגרית 14, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, קומה מפולשת  
המרתפים כוללים : מחסן, חדרי עזר, חניון  
קומת קרקע הכוללת : חדר אשפה, מסחר, 40 מ"ר חנויות  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, מסחר, 40 מ"ר חנויות

ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 50  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לתקן את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-16-2 מתאריך 16/03/2016:

1. לאשר מכוח תמ"א 38 תיקון א3:
  - א. שטח של קומה טיפוסית אחת בהיתר מקורי.
  - ב. קומה נוספת מעבר לקבוע בהוראות תכניות 44 ו-219.
2. לאשר חדרי יצאה לגג מכוח תכנית ג' במקום קומת גג חלקית.
3. לאשר הקלה להבלטת מרפסות מקו בניין אחורי של 5.0 מ', מעבר למאושר בתכנית 44, עד 1.60 מ' לשיפור התכנון והעיצוב האדריכלי.
4. כל ההקלות והתנאים שאושרו בהחלטה המקורית ללא שינוי, למעט ההקלות שבוטלו בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-18-2 מתאריך 30/05/2018.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 25  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-18-2 מתאריך 30/05/2018

1. לתקן את החלטת הוועדה מ 16/03/2016 ע"י ביטול ההקלות ל:
  - הקטנת קו בניין קדמי לפי בניה הקיימת בין 2 צמתים ברחוב מ- 4.0 מ' עד ל- 3.0 מ'.
  - הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין מוקטן של 3.0 מ' עד 40% מהמרווח שהם 1.20 מ'.שכן הבנייה מתוכננת בהתאם לקו הבניין הקדמי שנקבע בהוראות תכנית 44 וההקלות הנ"ל לא רלוונטיות
2. לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0766 עמ' 88

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 9 מונטיפיורי 9 א

גוש : 6920 חלקה : 29	בקשה מספר : 18-0767
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 22/05/2018
סיווג : שינויים/הארכת תוקף החלטה	תיק בניין : 0010-009
שטח : 322 מ"ר	בקשת מידע : 201401907
	תא' מסירת מידע : 16/11/2014

מבקש הבקשה : בניני מ. מטלון בע"מ  
רוטשילד 45, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתף, קומה מפולשת  
המרתפים כוללים : מחסן, חדרי עזר, חניון  
קומת קרקע הכוללת : מסחר 40 מ"ר  
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה  
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, מסחר 40 מ"ר

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 51

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לתקן את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-16-2 מתאריך 16/03/2016 :  
1. לאשר מכוח תמ"א 38 תיקון א3 :

א. שטח של 3 קומות טיפוסיות בהיתר מקורי.

2. מתוך סל הזכויות המותר מכח תמ"א 38 תיקון א3, השטח ישמש לשם :

a. השלמת שטחים לקומות המותרות לפי תכניות 44 ו-219.

b. תוספת של קומה אחת מלאה וקומת גג חלקית בתכנית של 65%.

2. כל האמור לעיל תואם את התנאים המגבילים לרובע 5 ו-6 שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק.

3. לאשר הקלה להבלטת מרפסות מקו בניין אחורי של 5.0 מ', מעבר למאושר בתכנית 44, עד 1.60 מ' לשיפור התכנון והעיצוב האדריכלי.

4. כל ההקלות והתנאים שאושרו בהחלטה המקורית – ללא שינוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-18-2 מתאריך 30/05/2018

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-  
90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר,  
תאום תכנון ותנאים טכניים.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0767 עמ' 90

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נחמני 40

גוש : 6941 חלקה: 47	בקשה מספר: 17-1265
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 31/07/2017
סיווג: גזוזטרות/תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תיק בניין: 0056-040
שטח: 300 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: שניידר דרור  
נחמני 40, תל אביב - יפו \*  
לוטן יעל  
נחמני 40, תל אביב - יפו \*  
דמארי שניידר תהילה  
נחמני 40, תל אביב - יפו \*  
קונפורטי יוסף  
בן שפרוט 15, תל אביב - יפו \*  
צוקר טל  
קלויזנר 18, חולון \*

עורך הבקשה: מאיה לוי  
טיבר 44, גבעתיים 53418

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
תוספת אחרת: מבוקשת תוספת 3 מרפסות זיזיות לבניין קיים בקומות ראשונה, שנייה ושלישית.

### ההחלטה : החלטה מספר 52

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

- לא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות בחזית אחורית (דרומית), שכן:
- שטח הממוצע של הגזוזטראות בבניין הנדון (קיים + מוצע) עולה על המותר על פי התקנות.
  - הגזוזטראות מוצעות בעיצוב שונה מהמרפסות הקיימות בבניין בעניין חומרי הגמר והמעקות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן עטר 7

בקשה מספר:	18-0548	גוש:	7084 חלקה: 66
תאריך בקשה:	10/04/2018	שכונה:	פלורנטין
תיק בניין:	3567-007	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201702078	שטח:	300 מ"ר
תא' מסירת מידע:	04/12/2017		

מבקש הבקשה: אבו רמדאן נסרין  
תפוח 6, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: ברנשטיין שמעון  
גליקסון 6, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירה שימוש מבוקש: גן ילדים

לגילאים שנה עד 3 שנים

למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

### ההחלטה: החלטה מספר 53

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מתאריך 15/08/2018

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מדירת מגורים בקומת קרקע לגן ילדים לתקופה של 10 שנים שכן:

- לא הוצגה הסכמת כל בעלי הזכויות בנכס לגבי שימוש ברכוש המשותף לרבות חדר המדרגות והדבר מהווה חריגה מהקבוע בתוכנית 4053 סעיף 6.4 ו- סעיף 6.12
- נמסרה הודעה טלפונית לעורך הבקשה בדבר סירוב לבקשה ב-24.7.2018.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ברקאי שמואל 35 הנוטר 30

גוש : 6628 חלקה : 778	בקשה מספר : 17-1176
שכונה : 'רמת אביב ג	תאריך בקשה : 18/07/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0951-030
שטח : 1933 מ"ר	בקשת מידע : 201700155
	תא' מסירת מידע : 22/03/2017

מבקש הבקשה : טוינה אלון  
הנוטר 32 , תל אביב - יפו \*  
טוינה נועה  
הנוטר 30 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : זיבגורסקי אלכסנדר  
שבתאי 17 , תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה :  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים שטח להריסה 64.  
תוספת מרתף בגודל 70 מ"ר מתחת לדירה קיימת (לצורך חדר משחקים) כהגדרת תב"ע ע'1. העצים לא יפריעו ולא ייפגעו, מבוקשת הצמדה לדירה שמעל.

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 55

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לבטל את התנאי בהיתר מס' 4 שנקבע ברשות הרישוי מיום 7.02.2018 לענין "הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בה יצוין כי על פי הבניה נושא בקשה להיתר מס' 17-1485 לא תילקח בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר."

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-18-2 מתאריך 13/06/2018

לא לבטל את התנאי בהיתר מס' 4 שנקבע ברשות הרישוי מיום 7.02.2018 לענין "הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בה יצוין כי על פי הבניה נושא בקשה להיתר מס' 17-1485 לא תילקח בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר."

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

### ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0005-18-6 מתאריך 07/02/2018

1. לדחות את התנגדויות שכן תירשם רישום הערה בטאבו לגבי תכנון העתידי והבטחת בטיחות של הבניין הקיים.

17-1176 עמ' 94

**2. בהסתמך על המלצה מתוקנת של צוות תכנון צפון, לבטל את החלטת רשות הרישוי מיום 29/11/2017 ולאשר את להריסת דירה קיימת בקומת הקרקע (למעט התקרה) ובנייתה מחדש כולל מרתף מוצמד אליה ע"י מדרגות פנימיות, בבניין טורי מתחת דירה מורחבת בקומה שניה, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים אחרי ועדה**

1. ביטול מגורים במרתף, התאמת יעוד המרתף למותר לפי תב"ע 1.
2. הקטנת שטח הבניה ל-114.70 מ"ר בלבד, בהתאם להוראות תב"ע 2424.
3. הצגת הבניה הקיימת בפועל בקומה א' והתאמתה הבניה המוצעת בבקשה הנדונה להרחבת המוצעת בקומה ג' באותו אגף.
4. סימון ברור של קו הבניין המזרחי (8 מ' מקיר הבניין הקיים לפני הרחבה).
5. הצגת חישובים הסטטיים ופתרון תמיכת קומות ב-ג בעת הריסת קומת הקרקע ובנית המרתף, באישור קונסטרוקטור מכון הרישוי.
6. אישור רמ"י.
7. הצגת תכנית עתידית לכל הבניין.
8. מחיקת הדק המבוקש הואיל והקמת דק אינה טעונה היתר יותר, ומדובר בנושא קנייני.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. מתן התחייבות לשיפוץ המבנה באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. ינקתו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין הנדון, המבנים והנכסים הגובלים. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה המקומית העתק של פוליסת בטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שיגרם (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. שיפוץ אגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לאי חלוקת הדירה דו-מפלסית בעתיד בכל צורה שהיא ואי שימוש המרתף למגורים, והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בה יצוין כי על פי הבניה נושא בקשה להיתר מס' 17-1176 לא תילקח בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.

#### **הערות**

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

#### **החלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי - התנגדות מספר 0044-17-6 מתאריך 29/11/2017**

לאור החלטת הועדה המקומית מיום 08/11/2017 שאושרה לבצע פרסומים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב לתכנית ועל תנאים מגבילים שצוין לעיל, לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת ובנייתה מחדש עם מרתף מתחתיה.

הודעה נשלחה לעורך הבקשה.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הנוטר 32

גוש : 6628 חלקה : 778	בקשה מספר : 17-1485
שכונה : 'רמת אביב ג	תאריך בקשה : 17/09/2017
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 0951-030
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 0
	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : וילקובסקי דבורה רות  
גור (מוטה) מרדכי 21, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : זיבורסקי אלכסנדר  
שבתאי 17, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה :  
בשטח של 52.97 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים : הרחבת דיור בקומה ב' וחדר על הגג.

**ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 56**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

לבטל את התנאי בהיתר מס' 4 שנקבע ברשות הרישוי מיום 7.02.2018 לעניין "הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בה יצוין כי על פי הבנייה נושא בקשה להיתר מס' 17-1485 לא תילקח בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תוכנית מפורטת והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר, " ושכן כל הדירות בבניין הנדון הורחבו בעבר. ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 3**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-18-2 מתאריך 13/06/2018

לא לבטל את התנאי בהיתר מס' 4 שנקבע ברשות הרישוי מיום 7.02.2018 לעניין "הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בה יצוין כי על פי הבנייה נושא בקשה להיתר מס' 17-1485 לא תילקח בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תוכנית מפורטת והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר. ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

**ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 1**  
רשות רישוי מספר 0019-18-1 מתאריך 07/02/2018

בהסתמך על המלצה מתוקנת של צוות תכנון צפון, לבטל את החלטת רשות הרישוי מיום 06/12/2017 ולאשר את הבקשה להרחבת דירה צפונית קיימת בקומה ג' (עליונה) ובניית חדר יציאה לגג מוצמד אליה עם מרפסת גג ופרגולת עץ, מעל 2 דירות מורחבות בקומת קרקע ובקומה שנייה באגף האמצעי בכניסה האמצעית, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס הער ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

1. אישור רמ"י
2. הגשת הסכמה מפורטת של 75% מבעלי זכות בנכס לעניין בניה על הגג.
3. הצגת ההבניה הקיימת בפועל בקומה א' והתאמה בין הרחבה הנדונה והרחבה בקומת הקרקע המוצעת במקביל

באותו אגף.

#### התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות בעל ההיתר לשיפוץ אגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר, עד גמר עבודות הבניה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ אגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים.
3. הצגת רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לאי חלוקת הדירה דו-מפלסית בעתיד בכל צורה שהיא והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בה יצוין כי על פי הבניה נושא בקשה להיתר מס' 17-1485 לא תילקח בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 0214-17-1 מתאריך 06/12/2017**

לאור החלטת הועדה המקומית מיום 08/11/2017 שאישרה לבצע פרסומים לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב לתכנית ועל תנאים מגבילים שצוין לעיל, לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת ובנייתה מחדש עם חדר יציאה לגג מוצמד אליה.

הודעה נשלחה לעורך הבקשה.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בבלי 27

גוש : 6107 חלקה : 252	בקשה מספר : 18-0573
שכונה : בבלי	תאריך בקשה : 16/04/2018
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 0600-027
שטח : 1903 מ"ר	בקשת מידע : 201501590
	תא' מסירת מידע : 08/11/2015

מבקש הבקשה : אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן \*

עורך הבקשה : פרדו יניב  
הרצל 119, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה : תוספת 12 קומות לבניין, הכוללות 104 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה : 0  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים

המקום משמש כיום למסחר בהיתר

### ההחלטה : החלטה מספר 57

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0015-2 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות התכנית המפורטת 2480 ותקנות התכנון והבנייה, הכוללת:
    - א. הריסת קולנוע "דקל" מעל קומת קרקע מסחרית קיימת.
    - ב. הריסת המרתף בחלקה 250 והקמתו מחדש בשטח ושימושים מותרים לפי הוראות תכנית ע.1.
    - ג. הקמת 13 קומות חדשות ו-4 דירות גג, מעל קומת קרקע מסחרית קיימת, לשימוש בניין מגורים לדיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת לפי תכנית מפורטת 2480 ותכנית ג2.
  2. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון עבור דיור מוגן:
    - הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-11 הקומות המותרות ע"י השלמת קומת גג חלקית לקומה שלמה וקומה נוספת מעליה.
    - העברת שטחי שירות המותרים מתחת לקרקע בחלקה 250 מכח תכנית 2480 להשלמת השטחים העל-קרקעיים.
    - הבלטת מרפסות בחזיתות הקדמיות בשיעור של עד 2 מ' (עד 40%) מעבר לקוי הבניין של 5 מ' המותרים.
    - תכנון פרגולה עם קורה היקפית מבטון בקומת הגג ללא נסיגה של 1.2 מ' בהמלצת אדריכל העיר.
  3. לאשר תוספת שטחי שירות בשיעור של 5% משטח המגרש להתאמת הנגישות הנדרשים לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עפי סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה.
  4. לאשר הוספת מרתף לחנייה תת-קרקעית בחלקה 252, בתנאי תיאום סופי עם אגף נכסי העירייה.
- הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
5. לא לאשר הבלטת קורות דקורטיביות בהמשך למרפסות נוגדת תקנות התכנון והבנייה והוראות התכנית.
  6. לקבל חלק מטענות המתנגדים כי הן מוצדקות:
    - בעניין תכנון שיפור מיגון במקום ממ"דים כי אין המשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע.
    - בעניין דרישת התחייבות מצד המבקש להבטחת השימוש בחנייה במגרש שלהם כמו הן מבקשים שהוועדה תקבע הסדרים שיאפשרו ויבטיחו למתנגדים את השימוש בחנייה שבמגרש שלהם.

## 7. לדחות שאר טענות המתנגדים כמפורט במענה להתנגדויות.

### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטח הבניין עד השטח המותר לבנייה לפי תכנית 2480, הצגת חלוקת שטחים כולל שטחים להעברה מכח תכנית 2480.
2. הצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי יחידות דיור, ציון שטח דירה ממוצע בהתאם והוספת טבלת הדירות כולל מספר חדרים ושטחן והכללת שטח מקורה בגג מעל קומת הקרקע ע"י המרפסות בשטח המותר לבנייה.
3. הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטחי דירות הגג כאשר שטח דירה לא יפחת מ-80 מ"ר לפי הוראות תכנית ג2.
4. הקטנת תכנית בניה על הגג עד 65% משטח הגג לפי הוראות תכנית ג2.
5. תכנון ממ"דים בכל יחידת דיור, ביטול שימוש דו-תכליתי, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובאישור של הג"א.
6. הצגה מדויקת של המצב קיים בקומת הקרקע ובתחום המגרש, סימון ומספור מקומות חניה עיליים הקיימים ב-2 החלקות (חלקה 252 ו-250) ותיאום עם ע"י מכון רישוי.
7. הקטנת שטחי המרפסות שלא יעלה על 12 מ"ר ממוצע, הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטחי המרפסות והתאמתם לתקנות התכנון והבנייה.
8. תיקון והשלמת החתכים והחזיתות של הבניין, ציון מעקה של הגג ופרגולות במרפסת הגג.
9. תיאום סופי של עיצוב ארכיטקטוני של הבניין ופתרונות לבנייה ירוקה ופיתוח עם אדריכל העיר ומכון רישוי.
10. מילוי דרישות מכון הרישוי.
11. קבלת אישור סופי של אגף נכסי העירייה.
12. רישום הערה לפי תקנה 27 על יעוד יחידות המגורים לדיור מוגן והשימוש בהן על ידי אדם שגילו הינו 55 ומעלה או תא משפחתי המורכב ממספר בני אדם אשר גילו של לפחות אחד מהם הינו 55 שנים ומעלה.
13. הצגת הסדרים שיאפשרו ויבטיחו למתנגדים/בעלי זכויות בקומת הקרקע את השימוש בחנייה שבמגרש הקיים.
14. מתן התחייבויות בעל ההיתר באישור השרות המשפטי, אשר ירשמו כתנאי בהיתר:
  - הבניין לדיור מוגן, כולל השרתים הנלווים ינוהל ויתוחזק ע"י חברת ניהול.
  - להקמת החניון הציבורי.
  - למכירת לפחות 20% מהיחידות לתושבי ת"א – יפו
  - להבטחת מעבר בתחום המגרש לחנייה במגרש המתנגדים.
  - הסרת עוגנים זמניים עד סיום עבודות הבנייה.

### תנאים בהיתר/תנאי לתעודת הגמר/איכלוס

1. הבניין לדיור מוגן, כולל השירותים הנלווים כמפורט לעיל ינוהל ויתוחזק ע"י חברת ניהול.
2. לפחות 20% מיחידות הדיור בבניין יוצעו למכירה לתושבי העיר תל אביב-יפו, שגילם הינו 55 שנים ומעלה או תא משפחתי המורכב ממספר בני אדם שגילו של לפחות אחד מהם הינו 55 שנים ומעלה.
3. ביחס ליתר היחידות בבניין, אשר ימכרו ליחיד או לחברה, תינתן במועד קבלת טופס 4 ומסירת היחידה התחייבות על ידי בעלי היחידה כי השימוש בה יעשה על ידי אדם שגילו הינו 55 ומעלה או תא משפחתי המורכב ממספר בני אדם אשר גילו של לפחות אחד מהם הינו 55 שנים ומעלה.
4. מילוי התחייבות בעל ההיתר.
5. הקמת החניון הציבורי בהתאם להסכם עם אגף נכסי העירייה.

### הערה

כל הבניה בתחום התכנית תחשב ליחידת פיתוח אחת והיתר הבניה יוצא בו זמנית לכל שטח התכנית, לרבות החניון הציבורי.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארלוזורוב 87

גוש: 6217 חלקה: 431	בקשה מספר: 16-0989	תאריך בקשה: 22/05/2016
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	סיווג: בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	תיק בניין: 0193-083
שטח: 8338 מ"ר		בקשת מידע: 201501849
		תא' מסירת מידע: 25/11/2015

**מבקש הבקשה:** אפריקה ישראל מגורים בע"מ  
נתניהו יהונתן 1, אור יהודה \*  
חברה לנאמנות סומייל בע"מ  
ויצמן 2, תל אביב - יפו \*  
רמ- נח בע"מ  
ויצמן 2, תל אביב - יפו \*  
אפירס בע"מ  
דרך החורש 4, יהוד-מונוסון \*  
מגדלי סומייל בע"מ  
דרך החורש 4, יהוד-מונוסון \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומות מגורים, ובהן 5 משרדים, דרוש היתר ל 6 שנים  
פירוט נוסף: הריסת מבנים קיימים 5 מרתפים הכוללים: חניות, מחסנים, חדרין טכניים, מיסעדות, מסחר.  
3 מבנים ראשיים כאשר במבנן A משולב מסחר ולובי מגורים. קומת גלריה ומעליה 2 מגדלי מגורים בעלי 50 קומות  
וקומות טכניות עליונות. איחוד מגרשים 111, 112 למיגרש בניה אחד בהתאם לת

### ההחלטה: החלטה מספר 58

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-18-2 מתאריך 15/08/2018

**לאשר את הבקשה לבניית פרויקט סומייל דרום, בתנאי שיחידות הדיור שנוספו מכח הוראת השעה שבס-כחלון לא יאוחדו בעתיד, ובכפוף לאישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון להקלה בגובה, כולל ההקלות הבאות:**

1. תוספת 124 יח"ד לפי תקנות שבס המהווים 24% הגדלת צפיפות.
2. תוספת עד 12,090 מ"ר מתוקף הוראות השעה לתיקון חוק התכנון והבניה (תיקון שבס - כחלון).
3. תוספת 5 קומות מגורים לכל אחד מהמגדלים.
4. תוספת עד 20 מ' לגובה כל אחד מהמגדלים שה"כ +220 מ' מפני הים במקום +200 מ' מפני הים.
5. הבלטת מרפסות לרח' גבעת המורה ב- 1.3 מ' מקו הבניין, הבלטת מרפסות לרחוב ארלוזורוב ב- 0.85 מ'.
6. ביטול קולונדות בחזיתות המסחר.
7. שינוי הבנייה המרקמית הכוללת קומת מסחר מלאה ומגורים מרקמיים מעליה ובמקומה בינוי מרקמי פתוח לשימושים מסחריים כולל מעברים בקומת הקרקע.
8. הוספת בריכה פרטית בקומות 48, 49, 50 לכל אחד מהמגדלים.
9. הוספת בריכת שחיה לשימוש דיירי הבניין בלבד במפלס +31.10 מעל גג מסחר מבנן A.
10. ניווד עד 5,070 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים לעל קרקע.
11. בבנייה מרקמית תותר הפחתת מספר הקומות המינימאלי הכתוב בתב"ע.

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

### תנאים אחרי ועדה

1. סימון כל זיקות ההנאה וזכויות המעבר לציבור כמפורט בסעיף 10.2, 11.8, ו-11.10 בהוראות התכנית הראשית 2988
2. תכנית פיתוח - יש לקבל אישור של מנהל פרויקטים משולבים (מינהל בינוי ותשתית) לפתרון החיבורים אל מעטפת הפרויקט והמדרכות. יש לקבל אישור על השלמת תיאום עם פרויקט מינהרת בן סרוק, לרבות פתרונות מיקום מתקנים טכניים/איוורור בשטחים המיועדים למעבר הציבור.
3. הבטחת מעברים פתוחים (שעות פעילות) ונגישים (דרישות הנגשה- יועץ הנגשה) לכלל הציבור בתחום המבנה המסחרי בהתאם להוראות תכנית העצוב לעניין זה.
4. מילוי דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי לעניין הפיתוח, חומרי גמר, מעטפת הבניין ועמידה בדרישות בנייה ירוקה.
5. עמידה בתקן בניה ירוקה, בדגש על חומרי גמר במעטפת, מניעת סינוור והיבטים תרמיים של המעטפת.
6. הצגת אישור מנהל הפרויקט העירוני הסמוך, בהתייחס לתכנון המרתפים/חניה/פיתוח (מגדל העירייה, והשצ"פ)- ערן פרוינד.
7. הצגת אישור מנהל הפרויקט העירוני של רחובות המעטפת ומנהרת בן סרוק- עמי יפה.

### 8. מילוי הדרישות למתן היתר של אגף הנכסים וקבלת אישורם הסופי :

- א. פירוק שיתוף וביצוע תשלומים לעירייה בגין זכויותיה.
- ב. תיקון תוכנית מבנה הציבור בהתאם לדרישות המפקח מטעם אגף הנכסים כולל סימון בצבע את המבנה והחניות הציבוריות (להלן " מנהל הפרויקט ההנדסי").
- ג. חתימה על הסכם ההקמה בנוגע ל- מבנה הציבור, חניות העירייה, הנתיב השלישי והמנהרה בגבעת המורה.
- ד. הבטחת ביצוע הפינויים והריסת המבנים בהתאם להוראות תוכנית 2988.
- ה. הבטחת רישום זיקות ההנאה, ושטחי הציבור.
- ו. חתימה על חוזה חכירה בנוגע למרתפי חניה במקרקעי העירייה.

### תנאים מתוכנית 2988 א:

9. הבטחת ביצוע פתרונות להסדרי תנועה שיאפשרו גישה למבנים הנבנים בהתאם לדרישות הקבועות בנספחי התנועה של התכנית ודרישות אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו.
10. הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
11. קבלת אישור לתכניות ממינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגבי המבנים בתחום התכנית. גובה הבניינים בתכנית לא יעלה על הגובה המאושר על ידי מינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
12. אישור רשות העתיקות המאשרת את הבנייה עפ"י ההיתר.
13. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית.
14. הבטחת זיקות ההנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בסעיף 6.4 בתכנית 2988 א.
15. הבטחת רישום השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 14 בתכנית הראשית 2988.
16. הבטחת וביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית 2988.
17. הבטחת ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רח' בן סרוק כמפורט בסעיף 11 לתכנית הראשית 2988 ובנספח התנועה.
18. תנאי להיתרי בניה במקרקעין אשר בעלי הזכויות בהם לא המציאו כתבי שיפוי לוועדה המקומית טרם מתן תוקף לתכנית זו, יהיו שני התנאים המצטברים גם יחד : מתן כתב שיפוי מלא לוועדה המקומית בנוסח כפי שנחתם על ידי בעלי הזכויות שהמציאו כתבי שיפוי טרם מתן תוקף לתכנית כאמור, תשלום מלא הסכומים שהועדה המקומית נדרשה לשלם, עד אותה עת, ככל שנדרשה בגין תביעות לפי סעיף 197 כאמור, בהתאם לחלק היחסי של אותם קרקעות בתוכנית. תנאי לתחילת עבודות :
19. תיקון חישוב השטחים וטבלת המפרט, הכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים המותרים כולל ההקלות שאושרו ובלבד שסך השטחים (עיקרי ושירות) יהיה במסגרת המותר.
20. מילוי דרישות מכון הרישוי.
21. הצגת פרטי הפרגולה בחזית המערבית וחישוב שטחה בהתאם לתקנות חישוב שטחים ובמניין השטחים המותרים.
22. הצגת מתקנים סולריים בהתאם לתקנות.
23. התאמה לתכנית העיצוב, ובפרט לעניין שטח המעברים המקורים, שטח החצר המסחרית, רוחב המדרכה ברחוב ארלוזורוב, שטח חילחול.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בדרישות לאיכלוס של אגף הנכסים :
- א. לכל מבנה יינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר למגדלים יהיה הקמת המבנה הציבורי, המנהרה התת קרקעית וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתקונו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
- ב. רישום הערה במקרקעין לטובת העירייה בספרי רשות מקרקעי ישראל.

16-0989 עמ' 101

- ג. אישור עו"ד לעירייה המאשר כי הוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה של שטחי הציבור תוטמע בתקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן הוטמעה ו/או תוטמע בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.  
ד. רישם זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.  
ה. ביצוע פינויים בפועל והריסת המבנים בהתאם להוראות תוכנית 2988.

**תנאים לאיכלוס מתוכנית 2988א:**

2. הקמה והפעלה בפועל של חברת /חברות האחזקה כמפורט בסעיף 6.6.2 תכנית 2988א.
3. ביצוע בפועל של הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים (סעיף 6.7.2 תכנית 2988א)
4. ביצוע הפינויים כנדרש בסעיף 6.6.9
5. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 6.6.8
6. רישום בפועל של כל זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין כמפורט בסעיף 6.4
7. ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רחוב בן סרוק כמפורט בסעיף 6.6.10
8. הצגת אישור הסדר קרקע לאיחוד מגרשים 111 ו-112 למגרש בנייה אחד.

**הערות**

ההיתר ניתן ל- 6 שנים בשל גודל הפרוייקט ומורכבותו.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

## הנחיות מרחביות: תיקון 2 – הבהרה לתקן חניה לגבי שינוי שימוש או תוספת שימוש בשטחי צבור

מוסד התכנון המוסמך: ועדה מקומית

**מיקום:** מגרשים ציבוריים ( מוסדות חנוך, מוסדות תרבות ופנאי, מוסדות בריאות, שטחי ספורט, שטחים פתוחים ובתי עלמין). הבהרה לתקנות החניה תחול בשטחי הצבור המפורטים בכל תחום העיר תל אביב יפו.

**בעלי הקרקע:**

עיריית תל אביב יפו  
שונים

**מטרת הדין:** אשור המלצת מה"ע לשינוי במספר סעיפים של ההנחיות המרחביות בנושא תקן החניה החדש שאושר בוועדה המקומית בתאריכים 31.8.16, 14.9.16 ו-7.12.16

**חו"ד מה"ע:**

לדון מחדש ולאשר תיקונים להחלטות הועדה המקומית מהתאריכים הנ"ל כמפורט להלן:

במגרשים בהם קיימים מבנים או מתקנים לשימושים ציבוריים ומבוקש להוסיף שימוש חדש לאחד מהשימושים המפורטים בסעיפים 4.4 (מוסדות חינוך), 4.5 (מוסדות תרבות ופנאי), 4.6 (מוסדות בריאות) ו-4.7 (שטחי ספורט, שטחים פתוחים ובתי עלמין) של פרק החניה בהנחיות מרחביות של עיריית תל אביב יפו, או לשנות את השימוש המותר לאחד משימושים אלה (להלן: "השימוש החדש"), המשנה את מספר מקומות החנייה ממספר מקומות החנייה הקיימים במבנה/מתקן ניתן יהיה לפעול כדלקמן:

א. אם השימוש החדש מקטין את מספר מקומות החנייה הקיימים, ניתן יהיה לצמצם את מספר מקומות החנייה במגרש בהתאם למספר מקומות החנייה החדש או להותיר את המספר הקיים, על פי בחירת מבקש ההיתר.

ב. אם השימוש החדש מגדיל את מספר מקומות החנייה, רשאי מבקש ההיתר להקטין את הדרישה למקומות חניה בהתאם לשימוש החדש, בהתקיים התנאים המצטברים שלהלן:

1. צמצום מספר מקומות החנייה יהיה עד 30% ביחס למספר שבהתאם

לתקן החנייה הקבוע בסעיפים 4.4, 4.5, 4.6 ו-4.7 של פרק החניה

בהנחיות מרחביות של עיריית תל אביב יפו.

2. מספר המקומות שצומצם לא יעלה על 20 מקומות חנייה ובכל מקרה לא יחרוג

ממספר מקומות החנייה הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה)

(תיקון), התשע"ו - 2016.

מסמכים נלווים: חומר רקע נוסף מצוי בקישורים ל-: (1) פרוטוקול הוועדה מתאריך 7.12.18, (2) הסעיפים המתאימים של הנחיות מרחביות

(1)

<http://portal/engineering/cityPlanning/DocLib10/2016-0026-%20מקומי20-%20פרוטוקול20%ועדת20%המשנה20%לתכנון20%ובניה20%מרחב20%מקומי20-%2016-0026-ב.pdf>

(2)

<https://www.tel-aviv.gov.il/Residents/Construction/Documents/2016-0026-%20מקומי20-%20פרוטוקול20%ועדת20%המשנה20%לתכנון20%ובניה20%מרחב20%מקומי20-%2016-0026-ב.pdf>

תיאור דיון :

**חגי אהרון:** אני אדריכל של הרכבת הקלה, עלה נושא בשלב מאוחר יותר, הוספת שימושים ציבוריים במבנים ציבוריים, כאשר אין תוספת בנייה מה חל על השינויים האלה? ההנחיות המרחביות שאושרו ב-2016 קבעו מספר חניות לכל שימוש, בעוד התקנות כפו תקן מקסימום, מספר שלא ניתן לעלות עליו. אנחנו מבקשים לאשר, על בסיס העקרונות של התקנות, לקבוע גמישות במקרה שאין תוספת בנייה. במקרה זה, אם השימוש החדש יש פחות מ"ח, אם מבקשים להוסיף שימוש או לשנות שימוש, מאזן חדש של החניות. יש כאן פתרון במבנים במצב קיים, נשארים על פי ההנחיות המרחביות, ב-20 במצטבר, לא יותר מ-30% ו-20% המקביל מביניהם.

א. אם הוא היה צריך להוריד מ"ח קיימים?

ב. אם יש פחות – עד איזה ניתן לפתור?

**מלי פולישוק:** אם השימוש החדש מגדיל את מ"ח ניתן להקטין, לא רשום אם הוא יכול להגדיל?

**חגי אהרון:** יש את ההנחיות שאושרו ב-2016. מדובר על מבנה קיים שמוסיפים לו מ"ח.

בכל מקרה מספר מ"ח לא יופחתו ממספר מ"ח שקבועות בתקנון.

**חגי אהרון:** ההנחיות המרחביות לא יכולות לסתור את התקנון.

דורון ספיר : אני חושב שניתן לאשר זאת פה אחד.

## החלטה : וועדת משנה 15.8.18-0015-18-2 מיום

לאשר תיקונים להחלטות הועדה המקומית מהתאריכים הנ"ל כמפורט להלן:

במגרשים בהם קיימים מבנים או מתקנים לשימושים ציבוריים ומבוקש להוסיף שימוש חדש לאחד מהשימושים המפורטים בסעיפים 4.4 (מוסדות חינוך), 4.5 (מוסדות תרבות ופנאי), 4.6 (מוסדות בריאות) ו-4.7 (שטחי ספורט, שטחים פתוחים ובתי עלמין) של פרק החניה בהנחיות מרחביות של עיריית תל אביב יפו, או לשנות את השימוש המותר לאחד משימושים אלה (להלן: "השימוש החדש"), המשנה את מספר מקומות החנייה ממספר מקומות החנייה הקיימים במבנה/מתקן ניתן יהיה לפעול כדלקמן:

א. אם השימוש החדש מקטין את מספר מקומות החנייה הקיימים, ניתן יהיה לצמצם את מספר מקומות החנייה במגרש בהתאם למספר מקומות החנייה החדש או להותיר את המספר הקיים, על פי בחירת מבקש ההיתר.

ב. אם השימוש החדש מגדיל את מספר מקומות החנייה, רשאי מבקש ההיתר להקטין את הדרישה למקומות חניה בהתאם לשימוש החדש, בהתקיים התנאים המצטברים שלהלן:

1. צמצום מספר מקומות החנייה יהיה עד 30% ביחס למספר שבהתאם

לתקן החנייה הקבוע בסעיפים 4.4, 4.5, 4.6 ו-4.7 של פרק החניה

בהנחיות מרחביות של עיריית תל אביב יפו .

2. מספר המקומות שצומצם לא יעלה על 20 מקומות חנייה ובכל מקרה לא יחרוג

ממספר מקומות החנייה הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה)

(תיקון), התשע"ו - 2016.