

28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

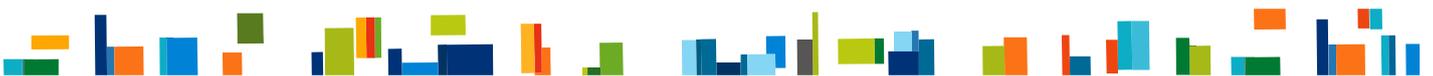
## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 09:00  
 תאריך: 01/04/2020  
 20-0007-2  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנכחות החברים:

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אביב ביהודה הנשיא ת"א בע"מ	יהודה הנשיא 9	-2076-009	-20-0010	1
<a href="#">3</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אסף פוני	רדינג 11	0984-011	-20-0055	2
<a href="#">6</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רות גורני דונקלבלום	רות 2	-0325-002	-20-0201	3
<a href="#">8</a>	שינויים הארכת תוקף החלטה	יוסף דבש	המלך ג'ורג' 50	-0406-050	19-0091	4
<a href="#">10</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נתנאל שאוליאן	לילינבלום 22	-0007-022	-19-0743	5
<a href="#">12</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ערן גולן	חובבי ציון 1	0092-001	-20-0105	6
<a href="#">15</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חנה זנדולשיק	המלך ג'ורג' 9	-0406-009	-20-0229	7
<a href="#">17</a>	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	יעקב רובננקו	אלנבי 87	-0004-087	19-1478	8
<a href="#">19</a>	תוספות בניה בריכת שחיה	חברת גאולה ת"א בע"מ	גאולה 19	0112-019	-20-0109	9
<a href="#">21</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צ.פ. חברה לבניין בעמ	פייבל 15	0524-015	-20-0178	10
<a href="#">23</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דניאל יהוד	דרך דיין משה 159	0758-159	-20-0147	11
<a href="#">25</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יצחק כהן	כביר 41	4024-041	-19-0639	12
<a href="#">27</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שמואל איגוד	שמחה 13	4045-013	19-1352	13
<a href="#">29</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שמואל איגוד	שמחה 9	-4045-009	19-1364	14
<a href="#">31</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ח.מ.י. משגב עם בע"מ	דרך בן צבי 91	-3728-004	19-1237	15
<a href="#">33</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ארז קנדיוטי	החרוב 5	-3092-005	-20-0215	16
<a href="#">35</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יצחק חסיד	רשי"ף (ר' שמואל יוסף פין) 10	0392-010	19-1438	17
<a href="#">37</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	מאיה שלומי	בר ג'ורא 17	0022-017	19-0551	18



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">40</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיטי קידס מרכז אנגלית בע"מ	אבן גבירול 188	0496-188	-20 0208	19



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

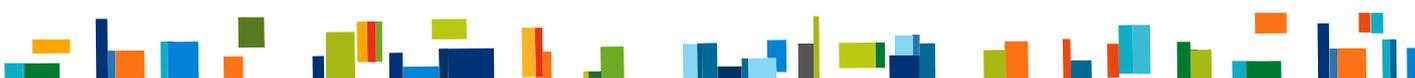
## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה: ישיבה: 09:00 01/04/2020 2-20-0007 תאריך: שעה: 09:00  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא השתתף בדיון בשמחה 9
	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה	
	ציפי ברנד פרנק	חברת מועצה	החל מהבקשה במלך גורג 9
	אסף הראל	חבר מועצה	
	מיטל להבי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העיר	החל מהבקשה ברדינג 11
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מיעצת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	רוני אלקבץ	חבר מועצה	
	אלחנן זבולון	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מיעצת	אדרי חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדרי טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדרי עמית גולדשטיין	מ"מ נציג שר הפנים	
	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	אינג' לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	
	אינג' ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות	
	רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה	
	גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	
	משה רענן	נציגת כיבוי אש	
	אדרי בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון	
	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הנשיא 9, הסבוראים 3

7223/24	גוש/חלקה	20-0010	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	02/01/2020	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2076-009	תיק בניין
2,442.00	שטח	17-02762	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
אביב ביהודה הנשיא ת"א בע"מ  
זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007

עורך הבקשה  
מיכאל בן ציון  
משמר הנגב 1, משמר הנגב 8531500

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 2631.36,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר טרפז,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 76,  
על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, פרגולה,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0007-2 מתאריך 01/04/2020

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0007-2 מתאריך 01/04/2020

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- קיימת חריגה של 1257.14 מ"ר מעבר לשטחים העיקריים המותרים והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאישור.
- קומת המרתף המוצעת (-1) נוגדת תוכנית ע/1 להגדרות קומת המרתף ורובו הגדול מעל פני הקרקע.
- מפלס קומת הקרקע המוצע נוגד תיאום תכנון, תיק מידע ומדיניות הועדה.
- תוספת קומות מבוקשת אינה ניתנת לאישור שכן התכנון המוצע נוגד תיאום תכנון ותב"ע וכמו כן הפרסום שנעשה אינו מדויק.
- מבוקשות 14 יח"ד מעבר למותר, לא פורסמה הקלה בנושא ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
- בניה על הגג מוצעת בתכסית מעל ל 65% בניגוד להוראות תוכנית ג/1.



7. מבוקשים 23.87 מ"ר מעבר למותר (סה"כ ב-2 המבנים) ע"פ תוכנית ג/1 והנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאישור.
8. שטח חלחול פחות מ 15% הנדרשים.
9. עוגנים ותוכנית חפירה ודיפון לא ניתנים לאישור שכן לא הוצגו מידות, לא סומנו מבנים להריסה, לא הוצגו פרטי כלונסאות ולא הוצע עומק חפירה.
10. בניה מוצעת ללא נסיגות בקומות הגג בניגוד להוראות ג/1.
11. קיימת חריגה של 0.36 מ' בקו בניין קדמי מערבי לרחוב הסבוראים
12. קיימת חריגה של 7.10 מ' בקו הבניין לכיוון חזית צידית דרומית.
13. מבוקשות מרפסות מעבר לקו הבניין המותר, לא פורסמה הקלה בנושא ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
14. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין, טבלת שטחי מיגון וממדים לא תקינה, קיימים ממדים מעל ל 9 מ"ר המותרים, שטחים עיקריים חושבו כשטחי שירות ונעשו הורדות במקום חישוב שטח עיקרי הוגשו 2 בניינים אך הנ"ל חושב כבניין אחד בניגוד למפרט חישוב השטחים.
15. לא ניתן לאשר מיקום רמפת ירידה למרתף חניה.
16. לא הוצגו מפלסים אבסולוטיים, מילוי רצפות, מידות קו קרקע טבעית ותוכנית פיתוח להבנת המבוקש.
17. לא ניתן לאשר תכנון מערכות בגג עליון שכן הנ"ל נוגד מדיניות לגבי נסיגות ממעקה הגג.
18. לא הוצג פרט פרגולה, חומר וצפיפות בהתאם לנדרש ע"פ מדיניות הועדה.
19. ייעודים מבוקשים בקומת מרתף 1- בניגוד להוראות ע/1
20. הבקשה הוגשה בניגוד לסכום תיאום תכנון ולמדיניות בשכונה המדברת על חצרות משותפות ללא דירות.
21. לא ניתן לאשר פתרון מוצע לאוורור מרתפים.
22. לא ניתן לאשר מפלס כניסה מבוקש המוגבה מהרחובות הסובבים ב 2.50 מטר בממוצע.
- ולכיוון רחוב יהודה הנשיא מוגבה ב 2.90 מ' (ע"פ החתכים שהוגשו א-א ו ב-ב) דבר שלא ניתן להמליץ עליו
23. קווי הבניין שסומן ע"ג הבקשה בחלקם אינם תואמים את קווי הבניין המותרים ע"פ התב"ע וע"פ תיק המידע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

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

## ההחלטה : החלטה מספר 5

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

לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רדינג 11, הררי 2

6771/11	גוש/חלקה	20-0055	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	08/01/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0984-011	תיק בניין
6,268.00	שטח	19-01093	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכל פוני  
 הררי 2, תל אביב - יפו 6902114 אספן פוני  
 הררי 2, תל אביב - יפו 6902114

### עורך הבקשה

דיאנה שמר - ארזי  
 שנת היובל 52, הוד השרון 4533691

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יחיד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה קרקע, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים: מדרגות פנימיות לקומת מרתף, מיקום חדש לאזור המטבח, תוספת אחרת: קומת מרתף לפי תכנית ע"1,

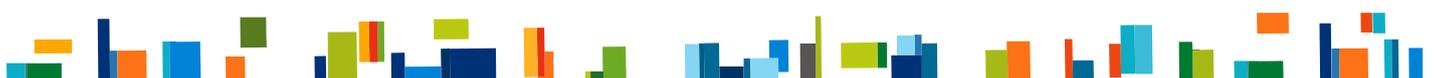
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0023 מתאריך 11/11/2020

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0023 מתאריך 11/11/2020

1. לאשר את הבקשה להרחבה חד צדדית בחזית קדמית דרומית של דירה (מורחבת חלקית) בקומת הקרקע, באגף קיצוני מזרחי, והקמת מרתף תחת הדירה המוצעת, כולל הקלה הבאה:
  - הסדרת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף מהחצר (מתוך חצר אנגלית בלבד),
  - בתנאי של הקטנת החצר יחד עם המדרגות עד 10 מ"ר נטו,
  - בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים, ובתנאים שיפורטו בהמשך.
2. לקבל את התנגדויות באופן חלקי לעניין:
  - תכנון פתחים בדירה הנדונה: תותר יציאה אחת מהדירה לחצר המשותפת, בחזית אחורית (צפונית) בלבד;
  - הסגת קיר חיצוני מערבי בהרחבה אחורית קיימת, למקומו הראוי על ציר הסימטריה של קיר משותף בין 2 דירות סמוכות.
  - סימון מיקום מזגנים ומסתורים בחזית אחורית.
  - עריכת תיקונים גרפיים במסמכי הבקשה - מדרגות פנימיות ורצפת קומת הקרקע.



- בעלי ההיתר המיועד ושולחיהם לתכנון וביצוע תכניות הבנייה ינקטו כל הנדרש להבטחת שלמות המבנה הקיים על דירותיו ומרכיביו המשותפים.

### 3. לדחות התנגדויות לעניין:

- פגיעה באפשרות להקים מחסנים בעתיד.
- פגיעה ברכוש משותף: הקמת מרתף, מזגנים, מסתור כביסה, מעקות סבכות ופתחים בחזית מזרחית.
- המבקשים אינם בעלי מקצוע חופשי ולא מבקשים היתר למשרד לעניין כניסה נפרדת למרתף.
- בניית המרתף - משמעותה פגיעה בבניין, מצוקה לדיירים לתקופה ממושכת ופגיעה ברווחתם ובפרטיותם.
- בנייה לא בהתאם לעקרון ההרחבה ברצף אנכי.
- הפיתוח והרחבת הדירה פוגע בטבע החי והצומח, פגיעה לצמיתות בקרקע פורייה.
- סילוק הגדרות הקיימות בניגוד למדיניות תכנון לרמת אביב הירוקה.
- הצמדת מרתף לאחד מבעלי הזכויות בהסכמת 100% מהבעלים ברכוש המשותף, בלבד.
- הריסת מתקן אשפה קיים.
- ניכוס והצמדת שטח משותף לדירה הנדונה ללא הסכמת בעלים, הקמת חצר אנגלית וכניסה נפרדת למרתף.

### תנאים להיתר

1. תאום תכנון פתחי הדירה בהתאם להנחיות ומדיניות תכנונית להרחבת דירות הקרקע בבניין טורי, בכפוף להערות מהנדס הרישוי:
2. תותר הסדרת יציאה לחצר משותפת מחזית קדמית (דרומית) בלבד וביטול יציאות בחזיתות צפון ומזרח.
3. תכנון פתחים בדירה הנדונה: פתח יציאה אחד בלבד, לחצר קדמית. לא יותרו נוספים פתחים מתחת לאונטרקאנט 0.40 מ', עם חלון קבוע - לא יפחת מאונטרקאנט 1.05 מ' סימון מיקום מזגנים ומסתור כביסה בחזית אחורית בתאום מול מהנדס הרישוי.
4. עריכת תיקונים גרפיים מתבקשים בכפוף להערות מהנדס הרישוי.
5. סימון ברור של גבולות החלקה, ביטול גבולות לא סטטוטוריים בהיקף הבניין הנדון הפולשים מעבר לגבולות המגרש הקדמי וחלק מגבול מזרחי.
6. הצגת מדרגות יציאה מהדירה לחצר משותפת בציר מקביל לקיר חיצוני עם פודסט מינימלי בחזית קדמית.
7. סימון ברור של גבולות החלקה, ביטול והריסת גבולות לא סטטוטוריים בהיקף הבניין הנדון הפולשים מעבר לגבולות המגרש הקדמי וחלק מגבול מזרחי בזמן ביצוע עבודות בנייה, הצגת אישור פיקוח הבנייה.
8. הקמת גדרות בגבולות המגרש לפי הנחיות מרחביות לשכונת רמת אביב א' - גדר קלה עד 0.70 מ'.
9. הסגת קיר חיצוני מערבי בהרחבה אחורית קיימת בדירה הנדונה, למקומו על ציר הסימטריה של קיר משותף בין דירות סמוכות.
10. הקטנת החצר יחד עם המדרגות עד 10 מ"ר נטו,

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר





הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0007 מתאריך 01/04/2020

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה וברור עניין הפרגולה והיציאה לחצר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רות 2, יעל 3

6903/89	גוש/חלקה	20-0201	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	05/02/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0325-002	תיק בניין
462.00	שטח	18-00361	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
רות גורני דונקלבלום  
ת.ד. 36076, קרית טבעון 3607317

עורך הבקשה  
אמנון בראור  
אחד העם 9, תל אביב - יפו 65251

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
מבוקשים שינויים פנימיים: מבוקשים תוספת מעלית ושינויים בתוך הדירות, תוספת אחרת: מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בחזית הצפונית (האחורית), בכפוף למדיניות תכנית מס' 2650 ב לשימור מבנים ואתרים בתל אביב לרבות שימור ושחזור מלא של אלמנטים ארכיטקטוניים מקוריים בכל חלקי המבנה ובדגש על הסרת מפגעים וסגירת מרפסות לא מקוריים על גבי החזיתות. בנוסף מבוקש להכשיר 2 מקומות חנייה בשטח המרתף הקיים, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 3  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-0007 מתאריך 01/04/2020

### ההחלטה : החלטה מספר 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-0007 מתאריך 01/04/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים ושימור בבניין קיים לשימור מחמיר, ללא תוספת שטח המכיל 7 יח"ד, הכוללים:
  - תוספת מעלית פנימית בחדר המדרגות הקיים עם תחנת עצירה בכל הקומות.
  - שיפוץ הבניין עפ"י המקור הכולל: חידוש והחלפת פתחים קיימים, פירוק רצפות לא מקוריות והתקנת מחדש, פתיחת מרפסות בחזיתות הקדמיות, סגירת מרפסות בחזית הצפונית והגבהת המעקות לגובה התקני.
  - הסדרת 2 מקומות חנייה
- לאשר לפי התוספת החמישית לבניין לשימור מחמיר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים כגון: רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות



הקיימות, גובה וצורת המעקות במרפסות, בחדרי המדרגות ובפיתוח, ללא שינוי עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה בהגבלות מחמירות

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

#### תנאים להיתר

1. השלמת התיקונים בהתאם לחוות דעת מח' שימור.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
3. ביטול קירוי מבואת המעלית בקומת הגג שכן לא קיימים שטחים לכך.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק אם יגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: רישו שטחים משותפים בבניין ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 50

6904/4	גוש/חלקה	19-0091	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	15/01/2019	תאריך הבקשה
שינויים הארכת תוקף החלטה	סיווג	0406-050	תיק בניין
	שטח	15-02540	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יוסף דבש  
 דיזנגוף 89, תל אביב - יפו 64396

**עורך הבקשה**  
 דניאל מסטר  
 בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 184  
 כמות יח"ד לתוספת: 5 אחר: השלמת קומה רביעית לקומה מלאה, תוספת קומה חמישית וקומת גג חלקית מעליה  
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: חיזוק חדר מדרגות קיים ותוספת מעלית

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0007 מתאריך 01/04/2020

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0007 מתאריך 01/04/2020

לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0009 מתאריך 22/05/2019

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 15



ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0009-2 מתאריך 22/05/2019

לתקן תנאי בהיתר מס' 2 בהחלטת הוועדה מתאריך 12.07.2017 ולדרוש הצגת רישום השטחים המשותפים כתנאי לתעודת גמר/אכלוס הדירות, ללא סימון החצר הקדמית.

לאשר תוספת חדר חשמל, מאגר מים וחדר משאבות בהמשך לציר התשתיות מתחת לפני הקרקע בהתאם למותר לפי תכנית ע'1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 6  
רשות רישוי מספר 19-0026-1 מתאריך 03/02/2019

ההחלטה : החלטה מספר 6  
רשות רישוי מספר 19-0026-1 מתאריך 03/02/2019

לאור הנימוק מובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 23/1/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לילינבלום 22

6923/12	גוש/חלקה	19-0743	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/06/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0007-022	תיק בניין
666.00	שטח	18-01064	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ניסן ברוכים  
 נורדא 76, הרצליה 4659106 נתנאל שאוליאן  
 הרב מימון 21, בת ים 5962725 סרי  
 מצדה 7, בני ברק 5126112

### עורך הבקשה

בן נון אלון  
 שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 218.96,  
 כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 21, שימוש המקום כיום: בהיתר משרדים ומסחר,  
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מגורים,  
 שימוש חורג בקומה מספר: 3, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 815.88, למקום יש כניסה  
 נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### החלטה: החלטה מספר: 5

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

### החלטה : החלטה מספר 5

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

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה לבניין לשימור כך שיתקבל בניין בן 4 קומות וקומה חלקית עבור 21 דירות (בשטח עיקרי מינימלי של 45 מ"ר לדירה) הכול מעל מרתף חלקי המשמש לחדר משאבות ומאגר מים.
2. לאשר פטור מהסדר חניה בהתאם לתמריצי תכנית 2650ב' ובהמלצת בוחנת התנועה ומח' השימור.
3. לאשר לפי התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה כי כל המעקות וגבהי החלונות לשימור ישארו לפי גובהם המקורי.



4. לא לאשר הבלטת מרפסות אחוריות שכן לא פורסמה הקלה לכך כנדרש בתקנות סטייה ניכרת ותקנות הבנייה במרווחים. (עורך הבקשה מבקש בשלב זה להסיר את המרפסות האחוריות מהתכנית)

5. לדחות את ההתנגדות לנושא קווי הבניין, שכן קו הבניין הקדמי בהתאם לקיים, גובה הקומות שכן הינו תואם למותר לפני התכנית ואינו חורג מהמותר באזור, והצפיפות שניתנת מכוח תמריצי תכנית השימור כמו גם פטור שניתן על ידי בוחנת התנועה והחניה שהינו גם מתמריציה.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
2. ניווד זכויות בין הקומות
3. ניווד זכויות המרתף לקומה החדשה.
4. הקלה של 10% בקו הבניין הצדדי במזרחי (2.70 מ' במקום 3.00 מ')
5. שימוש חורג מהיתר למשרדים לשימוש של מגורים לצמיתות.

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

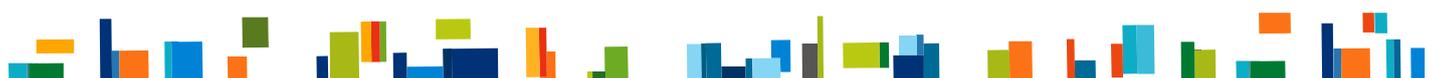
תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. השלמת התיקונים בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור.
3. ביטול המרפסות האחוריות שתוכננו בניגוד לתקנות הבנייה במרווחים.
4. ביטול הבנייה החדשה במרווח הצדדי מזרחי החורגת ממה שניתן לאשר בהקלה של 10% והתאמת תכנון חדר האשפה לתקנים הנדרשים בהתאם לכך.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, זיקת הנאה במרווח הקדמי לטובת משתמשי המדרכה.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4. הצגת אישור שימור כי כל העבודות בוצעו בהתאם לדרישותיהן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**חובבי ציון 1, אידלסון 13**

6910/9	גוש/חלקה	20-0105	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	19/01/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0092-001	תיק בניין
239.00	שטח	18-01602	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

ערן גולן

הורדים 18, בית יצחק-שער חפר 4292000

**עורך הבקשה**

אבי יעקב אורן

דפאל איתן 5, חולון 5845323

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: תוספת בנייה בקומות קיימות וחלוקה מחדש למגורים. מרתף למגורים, מקלט וטכני, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: ביטול מסחר בקומת קרקע והפיכת הקומה כולה למגורים בהתאם למקור, חלוקת דירות מחדש בקומות קיימות ובגג וכן תכנון דירה במרתף - הכל מתוקף תמריצי תכנית השימור וסיכום מול צוות יישום תכנית השימור, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-23-2 מתאריך 08/03/2023**

בהמשך לנאמר לעיל, הוועדה מתבקשת לתקן את החלטתה מיום 1.4.2020 ולהוסיף כדלקמן:

לאשר תוספת שטחי שירות של 5% לצורך ביצוע התאמות נגישות לפי סעיף 151(ב1) לחוק, בכפוף לקבלת חוות דעת יועץ נגישות בדבר התאמות הנגישות המבוקשות והצורך הקונקרטי למבנה הקיים

לאשר הקלה לניוד שטחים עיקריים בין הקומות.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 6**

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



## החלטה : החלטה מספר 6

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה לבניין לשימור הכוללות הרחבת הבניין, תוספת דירות, תוספת קומה חלקית, הרחבת המרתף ושימור כל האלמנטים האדריכליים בבניין לרבות פיתוח השטח, כך שיתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 8 דירות.
2. לאשר פטור מתכנון חניה באישור בוחנת התנועה והחניה ומח' השימור בהתאם להוראות תכנית 22650ב'.
3. לאשר שימור הפרטים הבאים מכוח התוספת החמישית: גובה מסעדי יד במעקה חדר מדרגות בגובה 90 ס"מ, ומרווח בין אלמנטים הגדולים מ 10 ס"מ במעקות בפינת במבנה.
4. לא לאשר הקלה להקטנת המרווח הצדדי צפוני ב-10% שכן אישור הקלה זאת יגרום לחריגה מתקנות התכנון והבנייה לנושא חפפה מלאה בקיר משותף בין 2 מגרשים.
- ההקטנה המבוקשת במגרש נושא הבקשה מייצרת מרווח של 2.70 מ', בעוד שעתידיית למגרש השכן לא ניתן לאשר מרווח הקטן מ-3.00 מ'. יובהר כי ההוראות השונות ל-2 המגרשים נובעות מההבדל ביניהם. המגרש נושא הבקשה הינו פינתי, אזי המרווחים בו הינם צדדים (וניתן לפי תקנות סטייה ניכרת לצמצם מרווחים אלא ב-10%), בעוד שהמרווח הנדון במגרש הסמוך, שאינו פינתי, הינו מרווח אחורי שדינו למרווח מקסימלי של 22650ב' מתכנית השימור.
5. לדחות את ההתנגדות שכן אינה מטעמים תכנוניים.

### כולל ההקלות הבאות:

1. קו בניין צדדי 0.00 מ' בהסכמת השכן בבניין הסמוך.
2. תוספת שטח של 6% משטח המגרש לתכנון מיטבי יותר של הדירות.
3. ניוז שטחים עיקריים שלא נוצלו מתחת למפלס הכניסה והעברתם לקומות העל קרקעיות.
4. ביטול נסיגה בקומת הגג 1.00 מ' במקום 2.50 מ' לרחוב חובבי ציון ו-1.00 מ' ו-2.00 מ' במקום 2.50 מ' לרחוב אידלסון.

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

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם.
2. השלמת התיקונים בהתאם לחוות דעת מח' השימור.
3. התאמת הנסיגה עד 2.00 מ' לחזית ברחוב אידלסון.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אישור מח' השימור כי כל דרישותיהם בוצעו כראוי.
2. הצגת רישום לפי תקנה 27 לשטחים המשותפים לרבות הגינה הקדמית ואי סגירת המרפסות הפתוחות.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### הערות



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

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 9

6912/19	גוש/חלקה	20-0229	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/02/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0406-009	תיק בניין
302.15	שטח	19-00815	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 חנה זנדזלשיק  
 המלך ג'ורג' 9, תל אביב - יפו 6329005

**עורך הבקשה**  
 דניאל כהן  
 ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

כמות קומות לתוספת: ג, אחר: המבנה הקיים בעל הייתר משנות ה-20- ההיתר המקורי אינו נמצא בתיק הבנין או בארכיב, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, שטח התוספת (מ"ר): 45, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1950, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 8, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 7  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

### ההחלטה : החלטה מספר 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

בנסיבות העניין ולאור מצבה המיוחד של המבקשת, לאשר את הבקשה לתוספת בדיעבד של חדר שירותים, הכול באופן זמני עד ליום הריסת הבניין ובנייתו מחדש לפי התכנית החלה במגרש. אין באישור זה בכדי לאשר את דירת המבקשת שהוקמה ללא היתר. יודגש כי הדין החל במגרש הינו מכוח תכנית 2250ב' בלבד ואין באישור זה בכדי להוסיף לו, לשנות אותו או להשפיע עליו בכל צורה שהיא. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפיה חדר השירותים הינו זמני ונועד לשימוש מבקשת ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 87

6937/15	גוש/חלקה	19-1478	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	16/12/2019	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0004-087	תיק בניין
692.00	שטח	18-01176	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יעקב רובננקו  
 אלנבי 87, תל אביב - יפו 6513427

**עורך הבקשה**  
 קרן חשפיה  
 ירושלים 39, קרית אוננו 5542339

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: מבוקש שימוש חורג ממשרדים למגורים, מספר תכנית הרחבה: ס, קומה בה מתבצעת התוספת: ס, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת קירות פנים מחומרים קלים ושינויים סניטריים, תוספת אחרת: ס, שימוש המקום כיום: בהיתר משרדים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מגורים (4 יח"ד), שימוש חורג בקומה מספר: 2, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 217.36, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר: 8  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

### ההחלטה : החלטה מספר 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדים למגורים בקומה ב' העליונה לצמיתות עבור 4 יח"ד מאחר וגודל הדירות קטן מהמינימום הנדרש לפי מדיניות 9005- מדיניות הקובעת את הצפיפות ברחובות מסחריים שנקבעו בתכנית 44.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן תקן החניה הנדרש אינו עולה על המאושר בשימוש הקיים וכן שינוי השימוש תואם את המותר בתכנית התקפה שהגדירה את האזור לעירוב שימושים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 19

6914/66	גוש/חלקה	20-0109	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	19/01/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	0112-019	תיק בניין
453.00	שטח	19-00287	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 חברת גאולה 19 ת"א בע"מ  
 קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים במחיצות, שינויים בחזיתות הבניין ושינויים בפיתוח שטח ללא תוספת שטח, בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: תוספת ברכת שחיה, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

**ההחלטה: החלטה מספר: 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-20 מתאריך 01/04/2020**

**ההחלטה : החלטה מספר 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-20 מתאריך 01/04/2020**

**לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 16-0968 בזמן בנייה (ההיתר קיבל הארכת תוקף מס' 20-0199 עד 25/01/2023) הכוללים:**

1. בקומת הקרקע בחזית הבניין הקטנת שטח מרפסת בולטת, שינויים קלים בחדר מדרגות.
2. בחצר, הקטנת נישה לפחי אשפה וגז המאושרת במרווח צדדי- מזרחי והוספת עוד נישה לאשפה וגז במרווח צדדי - מערבי.
3. שינויים פנימיים מינימליים ללא תוספת שטחים.
4. בקומת הגג בחזית האחורית החלפת חומר מעקה הגג מפלדה לבנוי.
5. לאשר הקלה להקמת בריכת שחייה לא מקורה בחזית במרפסת הגג כהקלה ולדחות את ההתנגדויות מהטעם כי אין מניעה תכנונית לאשר את הברכה כשקיים ייפוי כוח בלתי חוזר לכל התכנון.
6. לדחות את ההתנגדות של בעל הנכס הגובל שכן אין פגיעה ממשית.

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



### תנאים להיתר

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
2. הצגת פרטי בריכה בהתאם לתקנות התכנון, בהצגת דוח אקוסטי לנושא זה והתאמת הנסיגות במרחקים של 1.00 מ' מהמעקות.

### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פייבל 15

6108/93	גוש/חלקה	20-0178	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	04/02/2020	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0524-015	תיק בניין
751.00	שטח	17-02492	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
צ.פ חברה לבניין בעמ  
ביאליק 143, רמת גן 5252337

עורך הבקשה  
גל מרום  
גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
מספר קומות להריסה: 6,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מתקני חניה אוטומטים,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מגורים, מבואת כניסה לבניין,  
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 25,  
על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: גנרטור,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 28, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
פירוט נוסף: הקמת עוגנים זמניים לצורכי חפירה  
צובר גז במרווח הקדמי (סוכם במסגרת תיאום מקדים), העבודות המבוקשות בהית

ההחלטה: החלטה מספר: 10  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

### ההחלטה : החלטה מספר 10 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.31 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
3. לדחות את טענות המתנגדים שכן:  
- הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' (רובע 4) ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את



הצפיפות, מספר הקומות וגובה הקומות המותרים.  
- הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.

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

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

#### 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 כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת מרפסות הגזזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**דרך דיין משה 159, דרך דיין משה 159, דרך דיין משה 159, בצרון 42,**  
**בצרון 42, בצרון 42, בצרון 42**

6150/388	גוש/חלקה	20-0147	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	27/01/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0758-159	תיק בניין
1,747.00	שטח	19-00616	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 דניאל יהוד  
 בצרון 42, תל אביב - יפו 6789497

**עורך הבקשה**  
 יעל קוגל  
 ת.ד. 7142, גן יבנה 70800

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2691, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 10.9, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 115.59, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 10, חומר הפרגולה: אלומיניום, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1978, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 7.1, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז

ההחלטה: החלטה מספר: 11  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-20 מתאריך 01/04/2020

**ההחלטה : החלטה מספר 11**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-20 מתאריך 01/04/2020**

- לא לאשר את הבקשה שכן נוגדת תקנות התכנון והבניה שכן:
1. שטח הדירה עולה על המותר, בגדר סטייה ניכרת.
  2. הוגשה ללא הסכמת כל בעלי הזכויות (או 75%) הנדרשת לפי הוראות תכנית ג1.
  3. הבניה מתוכננת ללא נסיגת הבניה של 2 מ' מקו החזית הקדמית כנדרש, כאשר קונטור הדירה מאפשר זאת.
  4. גובה מתחת למדרגות וגובה מזקף ראש במדרגות קטנים מהמינימליים הדרושים. והתאמת המידות לנקבע בתקנות תגרום להבלטת המדרגות מעבר לגובה המעקה סביב הגג והנ"ל ללא נסיגה מקו החזית לרחוב, ואינן הצדקה תכנונית לאישור ההקלה כמבוקש.
  5. שטח הבניה על הגג לאחר הכללת היטל המדרגות יעלה על 40 מ"ר המותרים ויהווה סטייה ניכרת.



6. לא הוצגו חומרי גמר הקיימים והמתוכננים כדוגמת הקיים, ומעקה בטיחותי בהיקף חדר היציאה לגג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כביר 41

6979/5	גוש/חלקה	19-0639	בקשה מספר
התקוה	שכונה	23/05/2019	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4024-041	תיק בניין
77.00	שטח	18-01366	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
יצחק כהן  
כביר 39, תל אביב - יפו 6775079

עורך הבקשה  
אליה פדרמן  
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
במרתפים: ללא מרתף,  
בקומת הקרקע: אחר: דירה,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1,  
על הגג: חדרי יציאה,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

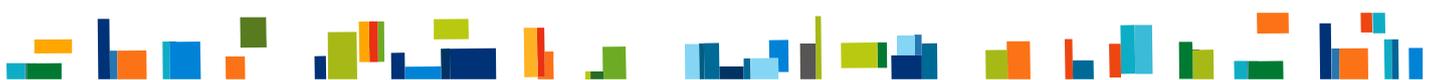
ההחלטה: החלטה מספר: 12  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

### ההחלטה : החלטה מספר 12 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

1. לא ניתן לאשר את הבקשה שכן לפי החלטת הועדה ביום 18.12.2019 המגרש נמצא בתחום תכנית רה- פרצלציה המוקדמת בימים אליה ולגביה הועדה אישרה הגבלות בניה, לפי סעיף 78 לחוק לפיהן לא יוצאו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש תואם את התב"ע החלה על המקום ואת מדיניות הועדה בנוגע להקלות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמחה 13

6135/45	גוש/חלקה	19-1352	בקשה מספר
התקוה	שכונה	19/11/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	4045-013	תיק בניין
3,280.54	שטח	17-01946	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 שמואל איגוד  
 אצ"ל 42, תל אביב - יפו 6712827

**עורך הבקשה**  
 אליאס הרצל  
 יורה 9, תל אביב - יפו 6764069

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-20-2 מתאריך 17/06/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה לבניין מגורים בן קומה אחת ויח"ד 1 ע"י הוספת ממ"ד בדירה הקיימת והוספת 2 קומות חדשות עבור 2 יח"ד נוספות וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה, כהקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש מעל 140% המותרים לצורך שיפור תכנון.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית - ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון דופן) שכונת התקווה - מתחם תדהר) בכפוף לכל דין, תאום תכנון ובתנאים המפורטים בהמשך.



3. לא לאשר הקלה מקו בניין קדמי ובניה במרחק של 2.8 מ' מגבול המגרש, שכן לא הוצגה הוכחות שרוב הבניינים באותו רחוב בנויים באותו קו הבניין המוקטן.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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

ההחלטה: החלטה מספר: 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

**ההחלטה : החלטה מספר 13**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמחה 9

6135/45	גוש/חלקה	19-1364	בקשה מספר
התקוה	שכונה	24/11/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	4045-009	תיק בניין
168.00	שטח	17-01928	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
שמואל איגוד  
אצ"ל 42, תל אביב - יפו 6712827

עורך הבקשה  
אליאס הרצל  
יורה 9, תל אביב - יפו 6764069

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 2, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2215, קומה בה מתבצעת התוספת: א+ב, שטח התוספת (מ"ר): 77.28, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 80, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הזזת מחיצות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40,

ההחלטה: החלטה מספר: 14  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

### ההחלטה : החלטה מספר 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

- א. לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:
- לא הוצגה הסכמת כל הבעלים במגרש המשני לבקשה לניצול שטח החצר שבבעלות משותפת.
  - לא ניתן לאשר תוספת 2 יח"ד מעבר ל-3 יח"ד המותרות, אלא יח"ד אחת בלבד, כי בקומת הקרקע קיימת 2 יח"ד של שאר בעלי המגרש המשני הרשומים בטאבו.
  - שטח חדר היציאה לגג חורג מהמותר לפי התכנית ג3א ומהווה סטיה ניכרת.
  - בתנוחת קומת הקרקע ובחתיכים לא סומנו עמודי חיזוק של הקומות החדשות ולא ניתן פתרון להוספת מרכיבי חיזוק ללא פגיעה בדירות הקיימות שבבעלות שאר בעלים הרשומים בטאבו.
- ב. לקבל את ההתנגדות לעניין הקונסטרוקציה וקבלת הסכמת שאר בעלי הזכויות במגרש המשני. לדחות את יתר ההתנגדות מהנימוקים הבאים:
- לעניין הפגיעה הקניינית - הוצג חוזה מכירה בין הצדדים ובו מצויין כי הזכויות לבניה על הגג נשארות בידי המבקש. כמו כן, קומת הקרקע הקיימת בנויה בשטח גדול יותר משטח הבעלות של המתנגד (כמפורט בהערות).



2. לעניין ירידת הערך – זהו אינו נימוק תכנוני.
3. לעניין מאזן החנייה - בדיקת מכון הרישוי העירוני מצאה את הבקשה תקינה, והבקשה אושרה על סמך המסמכים שהוצגו, לרבות מאזן חניה.
4. לעניין קשיי החניה – המלצת מכון הרישוי היא לאשר פתרון חלופי למילוי דרישות התקן על ידי תשלום כופר חניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**דרך בן צבי 91, בורמה 40, משגב עם 4**

7065/216	גוש/חלקה	19-1237	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	24/10/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3728-004	תיק בניין
1,694.00	שטח	18-00501	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 ח.מ.י משגב עם 4 בע"מ  
 הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016

**עורך הבקשה**  
 יותם רייך

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 12, מספר יח"ד מורחבות: 16, מספר תכנית הרחבה: 2230א, קומה בה מתבצעת התוספת: 4-1, שטח התוספת (מ"ר): 25, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 83, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

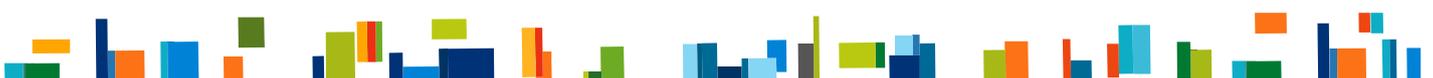
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020**

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ותוספות בניה מכח תמ"א 38, עבור 16 יח"ד קיימות ו-12 יח"ד חדשות.

**כולל ההקלות הבאות:**

1. תוספת עד 5% משטח המגרש לטובת הגדלת חדר מדרגות קיים
2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.8 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
3. הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
4. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 7.5 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
5. הוספת 2-4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 28 יח"ד
6. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב-25 מ"ר בכל הקומות
7. הקטנת קו בנין צדדי מ-3 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון מזרח ומערב





8. הקלה מנסיגה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית אחורית לצורך בניית ממד"ים לדירות הגג.

9. ביטול נסיגות בקווי בניין צידי ואחורי בקומות עליונות

10. סגירת קומת עמודים והפיכתה ליחידות דיור בקומת הקרקע

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים:

#### תנאים להיתר

1. השלמת מילוי דרישות מכון הרישוי. תיקון המפרט בהתאם.
2. אישור אגף הנכסים לגישה להולכי רגל מתחום השצ"פ או ביטולה
3. תיקון המפרט לפי הערות בוחן הרישוי לרבות סימון גדרות חדשות בצבע, סימון מפלסי המרפסות בתוכנית הגג, התאמת הפרגולה בגג לנקבע בהנחיות המרחביות סימון ההריסה של כל המתקנים והגדרות במגרש.
4. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
5. סימון שטחים משותפים בתנוחות הקומות.
6. ביטול קורה במפלס הגג מחוץ לקו הבניין המותר לכיוון רח' בן צבי.
7. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות לפני חיבור הבניין לחשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 20

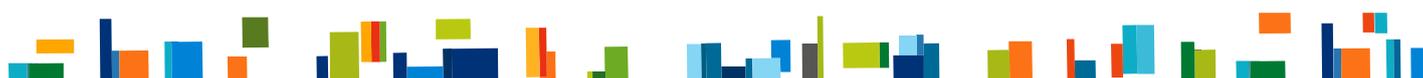
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0004 מתאריך 19/02/2020

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0004 מתאריך 19/02/2020

לשוב ולדון בהמשך לתכנית מתוקנת שהוגשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החרוב 5

9008/26	גוש/חלקה	20-0215	בקשה מספר
עגימי וגבעת עליה	שכונה	09/02/2020	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3092-005	תיק בניין
150.00	שטח	18-01899	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ארז קנדיוטי  
 קלישר 30, תל אביב - יפו 6525724

### עורך הבקשה

נועה גרומן  
 שלומציון המלכה 73, תל אביב - יפו 6226625

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: ע"ג, בקומת הקרקע: אחר: מגורים, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה, אחר: בריכת שחיה על מרפסת הגג, וחדר מכונות בריכה בחלל בין קומת הגג למרפסת הגג, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חנית אופניים ואופנוע, אשפה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.29, פירוט נוסף: הגדרות בין המגרשים השכנים נשארות כפי שהם, ללא שינוי, בריכה: קומה: 2, מיקום: במרפסת הגג, נפח (מ"ק): 8.23, גודל: 9.3 מ"ר, נפח חפי

החלטה: החלטה מספר: 16

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

### ההחלטה : החלטה מספר 16

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

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג עם בריכת שחיה במרפסת הגג לכיוון השצ"פ, מעל מרתף, עבור 2 יח"ד.

### כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו הבניין האחורי המותר של 3.00 מ' לתכנון אופטימלי,
- בנית בריכת שחיה פרטית בתחום מרפסת הגג הסמוכה לדירה העליונה שלא בחזית לרחוב.
- הקטנת שטח הדירות במוצע עד 84 מ"ר לעומת 90 מ"ר הנקבעים בתב"ע ללא הגדלת הצפיפות לשיפור התכנון.



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

2. בהסתמך על חו"ד מכון הרישוי לאפשר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן מאחר והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון בעלי התוספות).
3. לדחות את ההתנגדות שאין פגיעה ממשית במתנגדים. הנ"ל בכפוף להגשת עתק מפוליסת ביטוח צד ג' שתימסר למתנגדים לכיסוי כל נזק (אם ייגרם) לבניין בעלותם בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים להיתר

1. מילוי בדרישות מכון הרישוי
2. הריסת גדרות מחוץ לגבולות המגרש במידה ושייכות למבקש (בכפוף להגשת תצהירו בעניין) ובניית גדרות חדשות בגבולות המגרש בהתאם לגובה המותר של 1.50 מ' כפי שנקבע בתקנות, הגשת פריסת גדרות כמקובל עם סימון קו קרקע טבעית מ-2 צדדים. או לחילופין: הסכמת בעלי המגרשים הסמוכים לבניית הגדרות בתחום המגרשים הנ"ל.
3. אישור אגף הנכסים לגדר בתחום השצ"פ או פירוקה בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח על כך.
4. ביטול הבלטת חלונות לכיוון השצ"פ או אישור אגף הנכסים לכך.
5. חידוש אישור חברת החשמל שאינו בתוקף.
6. תיקון המפרט לפי הערות בוחן הרישוי לרבות התאמתו להנחיות העיצוב לאזורים היסטוריים ביפו.
7. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
8. הגשת עתק מפוליסת ביטוח צד ג' שתימסר למתנגדים לכיסוי כל נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
9. מתן פתרון למסתורי כביסה בהתאם לנקבע בתקנות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. המרפסות הבולטות לתחום הדרך לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף על פי הנקבע על ידי אגף הנכסים.

הערות: חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רשי"ף (ר' שמואל יוסף פין) 10

6943/5	גוש/חלקה	19-1438	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	10/12/2019	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0392-010	תיק בניין
416.00	שטח	18-01935	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יצחק חסיד

דרך השדות 34, כפר שמריהו 4691000

### עורך הבקשה

אסף אשרוב

שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1,  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חלל אומנות וסטודיו,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 16,  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
פירוט נוסף: בניין בעל 5.5 קומות מעל קומת מסחר וקומת מרתף 1,  
נפח חפירה [מ"ק]: 262.00

### ההחלטה: החלטה מספר: 17

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

## ההחלטה : החלטה מספר 17

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

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם יחידות למסחר ולמלאכה בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף ועם סך הכול 16 יחידות דיור בקומות העליונות, כולל את הפרסום מכוח תמ"א 38:  
תוספת 2 קומות, לצורך מימוש תמריצי תמ"א 38 כולל ההקלות הבאות:
  - ניווד זכויות בין הקומות, עבור תכנון מיטבי.
  - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי.
  - 10% חריגה בקווי בניין צדדיים, 2.70 מ' במקום 3 מ' עבור תכנון מיטבי ומימוש זכויות.
  - 10% חריגה בקו בניין אחורי, 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר עבור תכנון מיטבי ומימוש זכויות.



בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.

2. לא לאשר את ההקלות להקטנת קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ' ולביטול רוב שטח מלאכה ואמנות בקומת הקרקע מכיוון שהדבר בניגוד לעקרונות תכנית F ומדיניות הוועדה לאזור והתכנית המתוקנת כוללת תכנון שמרבית קומת הקרקע משמשת למלאכה ואומנות וחריגות בקווי הבניין האחורי והצדדי של 10% בלבד בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה ובתקנות.

3. לדחות את ההתנגדויות מכיוון שהוגשה תכנית מתוקנת בה עורך הבקשה הקטין את החריגות בקווי הבניין כך שבתכנית המתוקנת קיימת חריגה של 10% בלבד מקווי הבניין הצדדיים והאחוריים המותרים והבלטת מרפסות ובלטות עיצוביות לפי המותר בתקנות התכנון והבנייה ומדיניות הוועדה לאזור ולכן אין פגיעה ממשית במתנגדים.

#### תנאים להיתר

1. הגשת תכנית נוספת שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה (כגון: סגול/ירוק/חום) והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
2. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי.
3. הקטנת הבלטת חצר אנגלית עד ל-1.5 מטרים (ברוטו) בלבד.
4. סימון בתכנית באופן ברור של התחום המיועד לזיקת הנאה עם פרטי פיתוח סטנדרטיים של עיריית ת"א-יפו.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
6. הצגת בנייה על הגג בנסיגה של לפחות 2 מטרים בהתאם לנקבע בהוראות תכנית ג1.
7. הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדים עם פירוט חומרי גמר והוכחה להתאמתם למותר.
8. הצגת שימוש מפורט בקומת המרתף בהתאם לרשימת השימושים המותרים בתכנית ע1.
9. הצגת חישוב שטחים מדויק הכולל את כל השטחים המקורים וזאת בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית החלה במגרש.
10. הצגת שימוש מפורט בכל השטחים בקומת הקרקע בהתאם לנקבע ברשימה "א" בתכנית אף (F).

#### התחייבויות להוצאת היתר

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

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בר גיורא 17

7092/56	גוש/חלקה	19-0551	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	02/05/2019	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0022-017	תיק בניין
264.00	שטח	18-02086	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
מאיה שלומי  
שדרות בן גוריון 89, תל אביב - יפו 6451510

עורך הבקשה  
אברהם זאורוב  
השלום 1, אזור 5801620

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש חורג מדירה לגן ילדים לגילאי 3-1.5 שנים, שימוש מבוקש: גן ילדים גילאי 3-1.5 שנים  
24 ילדים, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 110.1, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא, גן ילדים: כמות ילדים: 24, קיים ממ"ד: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 18 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-2 מתאריך 01/04/2020

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מזירת מגורים בקומת הקרקע לגן ילדים עבור 24 ילדים לתקופה של 5 שנים עד 31.8.2024, בתנאים שיפורטו בהמשך.

לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות ולאחר סיור שהתקיים במקום שכן הגן במיקום זה אינו מהווה מטרד והוא אינו שונה מכל מקום אחר בלב ת"א. חו"ד מחלקת תנועה מיום 28.11.19 מגבה החלטה זאת.

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

תנאים להיתר



1. מילוי דרישות מכון רישוי
2. הגשת כתב שיפוי לעיריית תל אביב יפו, לפי סעיף 197 לחוק.
3. תיקון ההערות בוחן רישוי המופיעות על גבי המפרט שנבדק.
4. הגשת חו"ד ואישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין עדכנית, לגבי בטיחות המבנה וליקויים בהיבטים אלה והתאמתם במסגרת חינוכית לגיל הרך.
5. הגשת תצהיר אי הפעלת המוסד בשעת חרום.
6. הצגת חישוב שטח מצללה עד ל 25% משטח חצר הגן (סעיף 5 ג').
7. הקטנת הבלטת המצללה מחוץ לקו בניין צדדי (1.5 מ') (סעיף 6.6 תכנית 4530) ואישור פיקוח על כך.
8. הצגת התחייבות המבקש לפירוק גדרות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו.

#### הערות

ההיתר הינו לשימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 10 שנים בלבד ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה שקיימת בבניין ו/או במגרש והינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-20-2 מתאריך 08/01/2020

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-20-2 מתאריך 08/01/2020

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 23  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-19-2 מתאריך 25/12/2019

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 23**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-19-2 מתאריך 25/12/2019

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 4  
צוות התנגדויות מספר 0007-19-30 מתאריך 14/11/2019

**המלצת הצוות : החלטה מספר 4**  
צוות התנגדויות מספר 0007-19-30 מתאריך 14/11/2019



לאחר ששמענו את ההתנגדויות והצדדים, לא מצאנו לנכון לקבל את ההתנגדויות. אנו לא סבורים כי הגן במיקום הזה מהווה מטרד. יחד עם זאת, אנו מבקשים לקבל חו"ד מקצועית לעניין התנועה. היה ונקבל אישור, אנו סבורים כי מקום זה אינו שונה מכל מקום אחר בלב ת"א, אנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את גן הילדים לתקופה של 5 שנים עד 31.8.2024 ובכפוף לחו"ד מהנדס הרישוי.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**אבן גבירול 188, מרים החשמונאית 23**

6212/1049	גוש/חלקה	20-0208	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	06/02/2020	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0496-188	תיק בניין
1,466.18	שטח	19-02052	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 סיטי קידס מרכז אנגלית בע"מ  
 אבן גבירול 188, תל אביב - יפו 6203262

**עורך הבקשה**  
 סבטלנה רייכלין  
 תשי"ח 11, אשדוד 7745905

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרפאה, שימוש מבוקש: גן ילדים, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 325.8, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא, גן ילדים: כמות ילדים: 40, קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 19  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-20 מתאריך 01/04/2020

**ההחלטה : החלטה מספר 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-20-20 מתאריך 01/04/2020**

- א. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממרפאה לגן ילדים עבור 64 ילדים, ללא חצר חיצונית עם 2 חצרות פנימיות בשטח של כ- 89 מ"ר, לתקופה של 10 שנים עד 30.08.2030;**  
**ב. לקבל את התנגדות מס' 3 לאסור על שימוש בשטחים משותפים (בחצר המבנה) ולדחות את שאר ההתנגדויות.**

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

**תנאים להיתר**  
**מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי של כל הגורמים בהתאם.**



#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
2. מספר הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
3. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה חפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
4. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר הינו לשימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 10 שנים בלבד ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה שקיימת בבניין או במגרש והינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

