

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 10.12.14  
בוועדת המשנה. פירוט מהלך הדיון ונימוקי ההחלטות יירשמו בפרוטוקול הדיון  
שיפורסם ויופץ במועד מאוחר יותר. רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים  
בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הוועדה,  
באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות. מליאת הוועדה תהא רשאית  
לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה.

**רשימת מוזמנים לישיבה מספר 2-15-0002 בתאריך 21/01/2015**

שם	תיאור	הזמנה	החלטה	נוכח	הערה
דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	X		X	
איתי פנקס ארד	חבר מועצה	X			
ארנון גלעדי	חבר מועצה	X			
אסף זמיר	סגן ראש העירייה	X			
נתן אלנתן	חבר מועצה	X		X	
ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	X			
מיקי גיצין	חבר מועצה	X		X	הגיע בדיון בבקשה ברח' חיל המשמר 1
אהרון מדואל	חבר מועצה	X			
שלמה מסלאוי	חבר מועצה	X			
אלון סולר	חבר מועצה	X		X	ע"י מ"מ שמואל גפן
קרנית גולדווסר	תברת מועצה	X			
אדר' עווד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	X		X	ע"י מ"מ איריס לוי
איריס לוי	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	X		X	
אדר' עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח				
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	X		X	
עו"ד לירון רותם	סגן בכיר ליועץ המשפטי				
אלחנן משי	מנהל אגף רישוי עסקים				
אלי לוי	מנהל אגף הנכסים				
אדר' הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	X		X	
אינג' ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מ				
עו"ד חיה הורוביץ	מבקר העירייה	X			
משה בלסנהיים	מנהל הרשות לאיכות הסביבה				
נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה				
אינג' גבי נתנוב	מנהל אגף מבני ציבור				
תמר גבריאלי	מנהלת המחלקה לתכנון ארוך טווח				
אדר' ירמי הופמן	מנהל מחלקת שימור מבנים				
אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	X		X	
אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	X		X	
אינג' מרגריטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה	X		X	
אינג' מאיר טטר	מהנדס רישוי בכיר	X		X	
אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	X		X	
דרור לוטן	ס. מנהל המינהל לבינוי ופיתוח				
נתן שירר	מ"מ מנהל מחלקת פיקוח על הבניה				
אדר' יואב דוד	אדריכל העיר				
אדר' עיזאלדין דאהר	מ"מ נציג שר הפנים	X			
אדר' חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים	X			
אדר' טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים	X			
נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	X			
טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	X			
אינג' לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	X			
אינג' ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות	X			
רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה	X			
גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	X			
אינג' רינה בראון	נציגת כיבוי אש	X			
אדר' בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון	X			
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	X		X	
שרון אלזסר	מרכזת הועדה	X		X	
לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה	X		X	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	X		X	

ה' שבט תשע"ה  
25 ינואר 2015

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 09:00 : 21/01/2015 תאריך: 2-15-0002  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

מס' דף	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקזיט יובלים פלורנטיין בע"מ	הרצל 136	0002-136	14-1521	1
3	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לחמנוביץ גיל	ויתקין 5	0243-005	14-1621	2
5	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	לרנר רוני	עמיחי יהודה 3	2284-003	14-2036	3
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שפיר אהרן רוני	חיל המשמר 1	0947-001	14-2235	4
7	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	טיגר מאור	ק"ם 34	0903-034	14-2056	5
9	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	דהן נירית	גורדון יהודה ליב 14	0099-014	14-1816	6
10	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בראשי יובל	אלנבי 66	0004-066	14-0992	7
12	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אפרת רן שלמה	לפין 14	0372-014	14-1138	8
14	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אזולאי מישל	בן יהודה 89א	0025-089א	14-1871	9
15	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	נכסי בית הלל ב"מ	אבן גבירול 191	0496-191	14-1946	10
17	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	עזריה אסנת פז	דיזנגוף 112	0187-112	14-1431	11
18	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	בן משה משה	לפין 11	0372-011	14-1665	12
19	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	איילון את אליוף יזמות ונדלן בע"מ	שלמה המלך 100	0191-100	14-1808	13
21	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בי 29 בע"מ	אלנבי 29	0004-029	14-0983	14
23	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	קאופמן חנה	נורדאו 77	0197-077	14-1401	15
24	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אליאס אורי	המלך ג'ורג' 82	0406-082	13-2549	16
26	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	שניג אהוד	שינקין 59	0011-104	14-1268	17
27	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	פיסטלניק יעל	נס ציונה א3	0108-003א	14-1362	18
28	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מילנר גיל	נחלת בנימין 37	0003-037	14-1502	19
29	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רחל חי יזמות בע"מ	פינסקר 32	0088-032	14-1698	20
31	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	צחי לוינשטיין ייזום צחי ובניה בע"מ	מעפילי אגוז 92	0744-056	14-0058	21
33	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קובה שאול	מטלון 27	0034-027	14-1695	22
34	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	נ.צ יזמות מלונית בע"מ	אחוזה 21	0151-021	14-2055	23
35	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ארלינגר על איילון בע"מ	ארלנגר 11	0391-011	14-2300	24
38	תעסוקה/בניה חדשה בתי מלון	חברת מבני הדס	הבימה 2	0011-144	14-2041	25
39	שימוש חורג/שימוש חורג	ר.ב.אור דור השקעות בע"מ	ביאליק 12	0023-012	14-2153	26

למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים					
---	--	--	--	--	--

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
הרצל 136**

גוש: 7082 חלקה: 38	בקשה מספר: 14-1521
שכונה: גבעת הרצל, אזור המלא	תאריך בקשה: 22/07/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0002-136
שטח: 2381 מ"ר	בקשת מידע: 201300141
	תא' מסירת מידע: 12/08/2013

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

**עורך הבקשה:** פיבקו אילן  
המגדלור 13, תל אביב - יפו 68036

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת  
המרתפים כוללים: מחסן, חניה  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה  
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות מעלית

**ההחלטה: החלטה מספר 1  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015**

1. לדחות את ההתנגדות שאינה תכנונית ואין למתנגדים מעמד חוקי להגשת התנגדות.  
2. לאשר את הבקשה להריסת תחנת דלק והבניה הקיימת בשטח המגרש המאוחד, שינויים, שיחזור ושימור מבנה לשימור א', והקמת 2 מבנים למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות בני 13 קומות וחדרים על הגג, מעל 3 קומות מרתף, כולל ההקלות הבאות:

- ביטול נסיגות ב-2 קומות עליונות בבניין B והפיכתן לקומות המלאות.
- שינוי גאומטריות ומקצב עמודים בקולונדה לצורך מיצוי זכויות הבניה.
- בניית מערכות קורות ועמודים בנסיגה מדורגת בקומות עליונות להשלמת עיצוב הבניין.
- הגבהת קו תחנות של קומה טיפוסית מעבר ל-10 מ' הנדרשים בתב"ע, תוך שילוב קורות ועמודים קונסטרוקטיביים לתמיכה.

בכפוף להצגת חישובי השטחים בהתאם לתקנות חישוב שטחים תוך התאמת השטחים המוצעים לשטחים עיקריים ושטחי שרות המותרים לפי התב"ע, התאמת חדרי יציאה לגג להוראות תכנית ג', התאמת המרתפים להוראות תכנית ע' שחלה על הנכס, ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. הצגת תכנית פיתוח המגרש כולל ש.פ.פ. ומדרכות הגובלות מול המגרש.
2. הצגת כל המסמכים הנדרשים לחיזוק והחזקת המבנה לשימור בכפוף לאישור מח' השימור לכך.
3. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה, והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
4. הצגת סוג הגגות מעל המבנה הקיים המיועד להריסה, והריסת גגות אסבסט (אם ישנם) לפי הנקבע בתקנות התכנון והבניה.
5. הגשת תצהיר יועץ בטיחות בדבר אופן הפירוק והאמצעים לבטיחות.
6. ביטול מרפסות החורגות מעבר לקו בניין הצדדי המותר ותיקון המפרט בהתאם. התאמת רכיבי הבקשה לנקבע בתקנות התכנון והבניה (בניה במרווחים).
7. מילוי דרישות ותנאים של תחנות מכון רישוי.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. הצגת התחייבות מתאימה של המבקשים להנחת דעת היועצת המשפטית להריסת המבנים המיועדים להריסה על התביע לפיני תתחיל עבודות הבניה ופינוי פסולת בניין מהריסת מבנים הנ"ל.
2. כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.
3. בכפוף למתן התחייבות המבקש להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום שטח ש.פ.ש ושטח הקולונדה כזיקת הנאה לציבור והולכי רגל ובכפוף לכך שפיתוח ש.פ.ש והחזקתו יבוצעו על ידי הבעלים הרשומים או אלה שזכאים להירשם כבעלים.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. סגירת החללים העוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
2. ביצוע בפועל של המבנים הקיימים או חלקי מבנים המיועדים להריסה על פי התביע מהווה תנאי למתן תעודת גמר.
3. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. סגירתן תהווה הפרה יסודית של ההיתר ותביא לביטולו.
5. חל איסור לביצוע תקרה מכל סוג שניתן לדריכה, בתוך החללים העוברים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ויתקין 5

גוש: 6960 חלקה: 25	בקשה מספר: 14-1621
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 06/08/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0243-005
שטח: 400 מ"ר	בקשת מידע: 201400186
	תא' מסירת מידע: 03/02/2014

מבקש הבקשה: לחמנוביץ גיל  
כנרת 17, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
איחוד דירות וביטול ממ"ד לפי תכנית 3440  
שינוי בתכנית החניה, החלפת מתקן חניה, הקטנת מספר מסי חניות מ-11 ל-10.  
שינויים בתכנון כולל תוספת שטח בקומות קרקע וד'.  
שינויים בחזיתות (דרומית, צפונית)-שינוי בגודל ומיקום פתחים.  
שינוי בתכנית קומת הגג, תוספת בריכה בקומת הגג.

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 2 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015

בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 10/12/2014 לבטל את תנאי מספר 4 בתנאים להיתר ולא לאשר הקטנת מספר מקומות החניה שכן לפי הוראות תכנית 3440 יש לשמור מקומות חניה תקינים לכל דירה שתוחזר לקדמותה, לפי ההיתר המקורי.  
להוסיף בתנאי להיתר הצגת סידור מקומות החניה בהתאם למאושר בהיתר הקודם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-14-2 מתאריך 10/12/2014

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין הפרעה מהותית למתנגדים.
2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
  - בניית בריכת שחייה במפלס חדרי היציאה לגג.
  - בנייה במפלס חדרי היציאה לגג ללא נסיגות בקווי בנין צידיים.

ככפוף לביטול הבנייה בתחום הרצועה המפולשת. הצגת חתכים באזור הבריכה שיציגו את גובה מעקה הגג ומרחקי בטיחות.  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת כניסה אחת לכל יח"ד.
2. התאמת השטחים המבוקשים לשטחים המותרים בהתאם להוראות התכניות התקפות ותכנית 3440.
3. ביטול הבנייה בשטח הרצועה המפולשת.

4. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם להמלצה של יועצת התנועה במכון הרישוי.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.
6. התאמת הפרגולות המוצעות במפלס הגג לתקנות.
7. עדכון סימון השטחים המשותפים בתנחות הקומות והגשת 2 מפרטים נוספים שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה צורך רישום בטאבו.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

ש-2 קומות המרתף (מלבד החניה, מחסנים דירתיים ושטח מוצמד לדירת קרקע), לובי כניסה, המעלית, חדרים טכניים ושטח פתוח בקומת העמודים המפולשת, גרעין הבניין, גג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, הינם לשימוש משותף לכל דיירי הבניין ותרשם בטאבו כרכוש משותף בעת רישום בית משותף.

#### **תנאים בהיתר**

1. במגרש ישתלו 6 עצים חדשים בגודל 9 לפחות.
2. מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

#### **הערה**

ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתר הקודם שכלפיו מבוקשים השינויים.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
עמיחי יהודה 3 שטרן איזק 16**

גוש: 6885 חלקה: 9	בקשה מספר: 14-2036
שכונה: 'תכנית ל	תאריך בקשה: 07/10/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 2284-003
שטח: 4234 מ"ר	בקשת מידע: 201301981
	תא' מסירת מידע: 25/02/2014

מבקש הבקשה: לרנר רוני  
דרזנר יחיאל 6, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: זרובבל אורי  
הרכב 1, תל אביב - יפו 67771

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 10.0 קומות מגורים, ובהן 19 יח"ד  
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניה  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, 2 דירות גן  
על הגג: חדר מדרגות כללי  
בחצר: 1 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, 2 דירות גן

**ההחלטה: החלטה מספר 1**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0002 מתאריך 21/01/2015**

לזמן לדין בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חיל המשמר 1 מגשימים 19

גוש: 6628 חלקה: 137	בקשה מספר: 14-2235
שכונה: אפקה	תאריך בקשה: 06/11/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0947-001
שטח: 535 מ"ר	בקשת מידע: 201401911
	תא' מסירת מידע: 19/10/2014

מבקש הבקשה: שפיר אהרן רוני  
הררי 12, תל אביב - יפו \*  
שפיר עפרה  
הררי 12, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: רוזנברג אבירם  
מונטיפיורי 27, תל אביב - יפו 65793

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: קרקע + קומה א, לאחור, בשטח של 12.43 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 400.2 מ"ר  
במסגרת הקלה ש6% שאושרה בהחלטת הועדה הקודמת מספר 2-14-0004 מתאריך 26.3.14  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0002 מתאריך 21/01/2015

לאשר את הבקשה לתוספת שטח בקומת קרקע וא', כולל ההקלות הבאות:

- 2.32% משטח המגרש (12.43 מ"ר)
- הקלה של 10% מקו הבניין הצדדי צפוני (0.3 מ')

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ק"ם 34

גוש : 6336 חלקה: 431	בקשה מספר: 14-2056
שכונה: רמת החייל	תאריך בקשה: 19/10/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 0903-034
שטח: 297.5 מ"ר	בקשת מידע: 201400106
	תא' מסירת מידע: 04/02/2014

מבקש הבקשה: טיגר מאור  
שלום עליכם 37, תל אביב - יפו \*  
הופמן מרב  
ק"ם 61, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: בלטמן כהן ורד

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 2.00 קומות מגורים  
המרתפים כוללים: מקלט  
על הגג: קולטי שמש

בחצר: 2 מקומות חניה, גינה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

### ההחלטה: החלטה מספר 4 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0002 מתאריך 21/01/2015

- לדחות את ההתנגדויות שכן הוועדה המקומית אינה דנה בטענות קנייניות ובנושא התכנוני אין פגיעה תכנונית ממשיכה במתנגדים.
- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל מרתף, עבור יח"ד (קוטג'), כולל ההקלות הבאות:
  - 6% הקלה משטח המגרש (עד 17.85 מ"ר)
  - ניוד זכויות בניה מקומות קרקע לקומה א'
  - ביטול דרוג בחצר מונמכת במרווח צדדי מערבי.

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

#### תנאים להיתר

- תיקון וחישוב השטחים וטבלאות המפרט ובלבד שסך מניין השטחים העיקריים יהיו בהתאם למותר לפי התב"ע +ההקלה שפורסמה 6% משטח המגרש היחסי.
- הצגת הדירה הצמודה ליח"ד המבוקשת בכל התנחות חתכים וחזיתות.
- ביטול הבלטת מעקה הגג בחזית אחורית מעבר לקו המתאר של הקומה התחתונה בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר.
- התאמת גובה הגדר בגבולות המגרש הקדמי (עד 1.50 מ' מפני מפלס הקרקע הגבוהה) בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.
- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- התאמת רוחב חצר חיצונית לתקנות התכנון והבניה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- חל איסור לבניית תקרה מכל סוג שהוא הניתנת לדריכה בתוך חלל עובר.
- שישה חודשים לפני סיום עבודות הבנייה יש לפנות למחלקת הדרכים לצורך הסדרת רישיון עירוני לביצוע שיקום המדרכה (החזרה המצב לקדמותו) הנמכת כניסה לחניית כלי הרכב.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

14-2056 עמ' 8

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גורדון יהודה ליב 14

גוש : 6968 חלקה: 119	בקשה מספר: 14-1816
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 03/09/2014
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0099-014
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201401201
	תא' מסירת מידע: 03/07/2014

מבקש הבקשה: דהן נירית  
גורדון יהודה ליב 14, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממרתף  
לשימוש מבוקש: למשרד  
בקומה: 1- בשטח 76.80 מ"ר  
למקום אין כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

**ההחלטה: החלטה מספר 5**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015

- לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשינוי יעוד מחסן במרתף למשרדים שכן,
1. מדובר בהגדלת שטח המשרדים מעבר למותר בהוראות התוכנית (100% במקום 40%) והפיכת שטחי השירות לשטחים עיקריים, דבר המהווה סטייה ניכרת.
  2. לא התקבלה הסכמת כל הבעלים בנכס, דבר המהווה תנאי עפ"י התוכנית לצורך קבלת היתר למשרדים במרתף.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
אלנבי 66**

גוש : 6918 חלקה : 79	14-0992 : בקשה מספר
שכונה : לב תל-אביב	13/05/2014 : תאריך בקשה
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	0004-066 : תיק בניין
שטח : 556 מ"ר	201102609 : בקשת מידע
	07/11/2011 : תא' מסירת מידע

**מבקש הבקשה :**  
בראשי יובל  
פלמ"ח 5, נתניה \*  
בשן דני  
הירקון 208, תל אביב - יפו \*  
אגסי צחי  
אייר 31, תל אביב - יפו \*  
בן חמו יחיאל  
עינב 37, בית חשמונאי \*  
בן חמו יעקב אריק  
י"א חללי מינכן 3, לוד \*  
טובים נטע  
אפק 33, ראש העין \*  
עופר בראשי יעל  
פלמ"ח 5, נתניה \*  
אלרון גל  
בורלא יהודה 11, תל אביב - יפו \*  
נסומה עינב  
דובנוב 10, תל אביב - יפו \*  
תמיר עירד  
ברגסון 4, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה :**  
איתן עמרי  
רש"י 8, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה : תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 6 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה : א,ב,בשטח של 28 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים : שינוי מחיצות פנימיות ותוספת מרחבים מוגנים בחלק מהדירות הקיימות.  
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

**ההחלטה : החלטה מספר 6**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015**

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה הכוללת תוספת עמודי חיזוק בקונטור המבנה ושיפוץ כולל שיפוץ הויטרינות בקומת הקרקע.
  2. לא לחייב את הריסת הקיוסק במרווח הצדדי הצפוני שכן לא קשור לבקשה.
  3. יש להציג חו"ד קונסטרוקטיבית לפתרון חלופיים לקורה בתוך החנויות ע"י אלמנט טרומי
  4. לאשר הבקשה ל :
- א. שיפוץ וחיזוק בניין לשימור בן 3 קומות עם קומת מסחר, השלמת קומה רביעית לקומה מלאה בקונטור הבניין הקיים, תוספת קומה חמישית בנסיגה ובניית קומת גג חלקית, הכל עבור 7 יח"ד חדשות.
- ב. פטור מתקן החניה לפי הוראות תכנית 2650 ב' והמלצת מחלקת השימור.
- ג. ההקלות הבאות לשיפור הדיור ועיצוב הבניין :
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.

- תוספת 6% בנייה לסך – כל אחוזי הבנייה המותרים.
- ניווד שטחים בין קומות המגורים.

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

#### **תנאים להיתר**

1. התאמת השטחים המבוקשים לשטחים המותרים מכח התכניות התקפות.
2. תיאום סופי מול מחלקת השימור ועמידה בדרישות.
3. תיאום סופי מול תחנות מכון הרישוי ועמידה בדרישותיהם.
4. רישום שטחים משותפים בתנחות הקומות, הגשת 2 מפרטים נוספים שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. מתן התחייבות לרישום : חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.

#### **תנאים בהיתר**

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
2. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לפין 14

<p>גוש: 7227 חלקה: 68 שכונה: נוה צדק סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח: 288 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-1138 תאריך בקשה: 01/06/2014 תיק בניין: 0372-014 בקשת מידע: 201300354 תא' מסירת מידע: 21/05/2013</p>
---	--

מבקש הבקשה: אפרת רן שלמה  
נחמני 26, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פרדו יניב  
הגפן 56, רמת השרון \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 6.65 קומות מגורים, ובהן 9 יח"ד  
המרתפים כוללים: מרתף חניה  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה  
על הגג: חדר מדרגות כללי, פרגולה, דירת גג  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

**ההחלטה: החלטה מספר 7**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0002 מתאריך 21/01/2015

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן קומה אחת שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות, וקומה חלקית עליונה, מעל קומת מרתף, עבור 8 יח"ד.
2. לאשר מכח תמ"א 38:
  - מילוי קומת עמודים
  - תוספת עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד מכח התכנית הראשית.
  - הקמת קומה טיפוסית.
  - הקמת קומה חלקית בשטח שלא יעלה על 65% משטח הגג.
  - קו בניין צדדי של 2.50 מ'.
3. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור תנאי הדיור וחזות הבניין:
  - a. הקמת מתקן חניה אוטומטי מחוץ לקווי הבניין המותרים.
  - b. הבלטת המרפסות בקו בנין קדמי עד 40 אחוז מהמותר.
  - c. קו בניין צדדי 10% מקו בניין המותר.
  - d. פרגולה מבטון.

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

1. צמצום קו בניין אחורי עד הקיר המשותף עם השכן.
2. הקטנת הצפיפות למותר ע"פ התכניות התקפות.
3. נסיגה של 3.0 מטר מקו חזית ללא בנייה בקומת הקרקע.
4. צמצום הבנייה על הגג עד 65% משטח הגג.
5. חישוב השטח העודף של המרפסות הלא מקורות, שסך כל שטחן עולה על 12 מ"ר או על 10% משטחה העיקרי של הדירה שהן חלק ממנה, הכל לפי הנמוך יותר, במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
6. מילוי דרישות תחנות מכון רישוי, תנאיהם ירשמו כתנאי בהיתר.

7. רישום השטחים המשותפים בתנחות הקומות, הגשת 2 מפרטים נוספים שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות מתאימה לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה הנייל באישורה של היועצת המשפטית למנהל ההנדסה.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. מתן התחייבות היזם, להנחת דעת היועצת המשפטית, שאם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודש, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
4. רישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

#### תנאים בהיתר

1. יבוצע מיגון לעצים לשימור לפני תחילת העבודות, תפירות יהיו במרחק של לפחות 3 מטר מהעצים.
2. ישתלו במגרש 3 עצים חדשים בגודל 10 לפחות תמורת העץ המיועד לכריתה.
3. ביצוע אצירה האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
4. 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.
5. יש לדאוג למיגון דירתי להפחתת רעש תחבורה כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.
6. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
7. התחייבות בעלי ההיתר לעמוד בדרישות הסביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה.
8. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
בן יהודה 89 א**

גוש: 6968 חלקה: 100	בקשה מספר: 14-1871
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 15/09/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: A0025-089
שטח: 387 מ"ר	בקשת מידע: 201301836
	תא' מסירת מידע: 25/11/2013

**מבקש הבקשה:** אזולאי מישל  
הרב קפאח 19, באר שבע \*  
אזולאי את סעד בע"מ  
הפלמ"ח 44, באר שבע \*  
סעד תומר  
הפלמ"ח 44, באר שבע \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 11 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: קרקע, א, ב, לצד  
שינויים פנימיים הכוללים: מעלית, שינויים במחיצות וחלוקה לדירות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 8**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015**

- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן-
1. הבניין מתוכנן בחריגה מהשטחים המותרים, דבר המהווה סטייה ניכרת.
  2. קווי הבניין הוגדלו מעבר למותר שכן קירות יורדים של ממ"דים נוצלו עבור שטחים עיקריים בחריגה מקו בניין, דבר המהווה סטייה ניכרת.
  3. עקב החריגה בשטחים ובקווי הבניין קומות מכוח תמ"א 38 מוצעות בשטח גדול מהמותר.
  4. פרגולה בקומת הקרקע מתוכננת בחריגה.

**הערות -**

1. תיקון כל הנאמר לעיל לצורך התאמה לשטחים/ קווי בניין/ תקנות תקפות, תגרום לשינוי מהותי של הבקשה.
2. הודעה על סיבות הדחייה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 191

גוש: 6212 חלקה: 456	בקשה מספר: 14-1946
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 28/09/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0496-191
שטח: 544 מ"ר	בקשת מידע: 201301019
	תא' מסירת מידע: 20/06/2013

מבקש הבקשה: נכסי בית הלל ב"מ  
בגין מנתם 136, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: לינברג איתי  
הדגן 6, אודים 42905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 3 קומות לבניין, הכוללות 10 יחידות דיור, לפי תמ"א 38  
תוספת בניה בקומה: ד,ה,ו, לחזית, לצד, בשטח של 887 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: הוספת מעלית בחלל המדרגות  
המקום משמש כיום למסחר בחזית קומת הקרקע ומגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015**

- לדחות את ההתנגדויות שכן:
  - הבקשה הוגשה בצירוף אישור מהנדס שלד ובדיקת יועץ העירייה. היתר לא יימסר עד לקבלת אישור סופי של הנ"ל כי פתרון החישוב המוצע מאושר על ידו ותואם את הוראות התמ"א ותקן ישראלי מחייב.
  - אין בסמכות הועדה ומתפקידה לבדוק את אמינות החתימות המוצגות. במידת הצורך על המתנגד לפנות לרשויות המתאימות, שכן ע"ג יפוי הכח התכנוני הוצגה חתימת נציג החברה אותה הוא מייצג.
  - אין הועדה המקומית מתערבת בנושאים קניינים ואין זה מתפקידה לטפל בנושא ההסכמים מול הדיירים.
  - תוספת הקומות אותה ניתן לאשר תהיה בקונטור הבנין הקיים, ובהתאם למדיניות הועדה להתחדשות רח' אבן גבירול.
  - לא ניתן למנוע בניה בהתאם לתכניות מאושרות בשל הפרעה זמנית זו או אחרת לדיירי הרחוב. כל בניה תתבצע בשעות סבירות בהתאם לתנאי ההיתר.
- לאשר את הבקשה לתוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית בשטח של 65% עבור 6 יח"ד חדשות מכח תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה.  
כולל ההקלות הבאות לשיפור חזות הבניין:  
בניית מצללות מבטון בקומת הגג

- לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

### תנאים להיתר

- הסדרת המגרש בהתאם לתכנית 1363 ולמידע המוקדם שניתן.
- ביצוע חיזוק באזור הקולונדה בתוך קווי המגרש ומבלי לחרוג מגודל העמודים הקיימים ומתן פתרון אחר לעיבוי העמודים בתחום הקולונדה.
- הקטנת נסיגת הפרגולה בהתאם לנדרש בקובץ הנחיות העירוני.
- תכנון עמודי תמיכה בתוך תוואי המרפסות הקיימות בהתאם לקובץ הנחיות העירוני.

5. ביטול גזוזטראות כהמשך למרפסת הגג בקומת הגג בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני.
6. צמצום בליטות מרפסות חדשות בהתאם לקיימות בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני.
7. התאמה ומילוי הוראות תמ"א 38 ומתן ערבות בנקאית אוטונומית בהתאם.
8. רישום השטחים המשותפים בתנחות הקומות, הגשת 2 מפרטים נוספים שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה.
9. מילוי הנחיות מכון רישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

רישום חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

#### תנאים בהיתר

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
  2. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
  3. כפוף למתן התחייבות לשיפוץ הבנין בהתאם להנחיות המצורפות וסיום השיפוץ עד גמר עבודות הבניה.
  4. והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
  5. הוראת ביצוע בהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה. לפני אכלוס המבנה לתאם סופית עם אגף התברואה את המתקנים לאצירת אשפה.
  6. יש לדאוג למיגון דירתי להפחתת רעש תחבורה כך שמפלט הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 112

גוש : 7113 חלקה: 95	בקשה מספר: 14-1431
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 09/07/2014
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין: 0187-112
שטח: 444 מ"ר	בקשת מידע: 201200038
	תא' מסירת מידע: 24/01/2012

**מבקש הבקשה:** עזריה אסנת פז  
שטרן יאיר 33, קרית אונו \*  
עזריה ראובן  
הרקפת 131, ראשון לציון \*  
עזריה בלה  
הרקפת 131, ראשון לציון \*

**עורך הבקשה:** בן יהודה יעל  
הרצל 16, תל אביב - יפו 66884

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הארכת תוקף לשינויים-פיצול/אחוד/תוספת יח"ד  
בקשה לתוספת בניה: הכוללות 1 יחידות דיוור  
שינויים פנימיים הכוללים: פיצול דירה.  
המקום משמש כיום למגורים. בהיתר

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 10**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015**

בהמשך להחלטת ועדת הערר לאישור פיצול הדירה מיום 6.6.13, לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה היות וברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס לא מתוכננים חניונים ציבוריים ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 8**  
**רשות רישוי מספר 0080-14-1 מתאריך 16/07/2014**

לאור הנימוק המובא בבקשת מיופה כוחם של מבקשי הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלט ועדת ערר לשנה נוספת עד לתאריך 06/06/2015, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לפין 11

גוש: 7227 חלקה: 100	בקשה מספר: 14-1665
שכונה: נוה צדק	תאריך בקשה: 11/08/2014
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין: 0372-011
שטח: 691 מ"ר	בקשת מידע: 201400319
	תא' מסירת מידע: 17/03/2014

מבקש הבקשה: בן משה משה  
לפין 11, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שלסקי מאיר  
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה 0:  
שינויים פנימיים הכוללים: פיצול דירות - יצירת 2 יח"ד חדשות בקומה א  
ובקומה ד+ ה, במבנה בלפין 11  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0002 מתאריך 21/01/2015**

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן הינה בניגוד לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית):

1. לא התקבלה הסכמת כל בעלי הזכויות בנכס.
2. לא הוצגו הוכחות לגבי שטח דירה ממוצע של הדירות במגרש כולל הבניין השני הקיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה המלך 100 ארלוזורוב 78

גוש: 6215 חלקה: 435	בקשה מספר: 14-1808
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 03/09/2014
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0191-100
שטח: 626 מ"ר	בקשת מידע: 201100696
	תא' מסירת מידע: 11/04/2011

מבקש הבקשה: איילון את אליוף יזמות ונדלן בע"מ  
מרבד הקסמים 3, יהוד-מונוסון \*

עורך הבקשה: נבון גבריאל  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 63462

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממחסן וחדר הסקה.  
לשימוש מבוקש: משרד למקצוע חופשי.  
בקומה: 1- לתקופה של 999 שנים בשטח 112.63 מ"ר  
למקום יש כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

### ההחלטה: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015

1. לדחות את ההתנגדות שכן:

- א. במסגרת הבקשה הנוכחית ניתנה חו"ד בוחן איכות הסביבה במכון הרישוי לפיה השימוש המבוקש אינו מהווה מטריד לדירות המגורים בבניין.
  - ב. טענת המתנגדים מוגשת בפעם השנייה, זאת לאחר שנדונה בוועדת התנגדויות במסגרת בקשה זהה (מס' 11-1295) שנדחתה ע"י הוועדה המקומית שכן השימוש המבוקש (קרי משרד לבעלי מקצוע חופשיים אינו מהווה פגיעה במתנגדים.
  2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות החניה הנדרשים.
  3. לאשר את הבקשה לשינוי יעוד של המרתף משטח המיועד למחסן וחדר הסקה לשימוש משרד לבעלי מקצוע חופשי כמפורט בהוראות תכנית ע'1.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הסרת מפגעים, השלמה ושחזור האלמנטים החסרים המאולטרים והפגומים בנכס המוחזק ע"י המבקש בגדרות, בשבילים ובמסתור לאשפה זאת בהתאם להנחיות מהנדס העיר ומתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השיפורים.

הערות

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

14-1808 עמ' 20

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 29

גוש: 6913 חלקה: 6	בקשה מספר: 14-0983
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 12/05/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0004-029
שטח: 823 מ"ר	בקשת מידע: 201400262
	תא' מסירת מידע: 20/03/2014

מבקש הבקשה: בי 29 בע"מ  
היצירה 24, רמת גן \*

עורך הבקשה: בר אורין גידי  
בלפור 44, תל אביב - יפו 65226

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: קרקע - 6, לחזית, בשטח של 72.5 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בדירות, ביטול דופלקסים בקומות 5-6, הגדלת קומת הגגל-65%, הפיכת חדרי יציאה לגג לדירות עצמאיות.  
בניין בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג, 45 יח"ד  
אישור מצב קיים  
המקום משמש כיום למסחר בהיתר

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 14  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0002 מתאריך 21/01/2015

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 10/09/2014 לבטל תנאי מספר 2 בתנאים להיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר 20  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-14-0015 מתאריך 10/09/2014

א. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין החדש שאושר בבקשה מספר 1433-12 מתאריך 07/08/2012.  
ב. לאשר בניית קומת גג חלקית בשטח של עד 65% משטח קומה טיפוסית במקום חדרי יציאה לגג, במסגרת תמ"א 38 שינוי 3 ולפי מסמך מדיניות הוועדה, תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש.  
ג. לאשר השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור 4 מקומות חנייה נוספים למאושר בבקשה מספר 1433-12 מאחר ולא ניתן להסדיר חנייה בגבולות המגרש.

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

תנאים להיתר

1. ביטול כל השינויים בשטחים הנלווים בקומת המרתף לרבות תוספת חדרי רחצה וחלוקה לחדרים עבור 3 יחידות דיור בקומת הקרקע.
2. ביטול כל הכניסות הנפרדות לשטחים הנלווים בקומת המרתף עבור 3 יחידות דיור בקומת הקרקע.
3. אישור הג"א לכל השינויים המוצעים בממ"ק בקומות השונות.
4. הוצאת היתר לבקשה מספר 14-0807 לפני הוצאת ההיתר לבקשה הנוכחית.
5. הצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי הדירות כאשר שטח דירה ממוצע, כולל הדירות החדשות לא יפחת מ-53 מ"ר עיקרי.
6. תיקון והצגת חישוב תוספת שטחים לכל יחידת הדיור ב-6 הקומות והתאמת הדרישות לתכנון ממ"ד או מיגון חילופי

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

14-0983 עמ' 22

אחר באישור הג"א וכאשר שטח התוספת מכוח תמ"א שינוי 3 לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת הדיור.

**הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נורדאו 77

גוש: 6957 חלקה: 61	בקשה מספר: 14-1401
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 07/07/2014
סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תיק בניין: 0197-077
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201202773
	תא' מסירת מידע: 04/02/2013

מבקש הבקשה: קאופמן חנה  
יהושע בן נון 89, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: כרמלי מאיר  
אליאב יעקב 5, ירושלים \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
שינויים פנימיים הכוללים: פיצול דירה במפלס +6.30 המדירה אחת לשתי דירות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 15**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0002-2 מתאריך 21/01/2015**

- א. לאשר את הבקשה כהקלה ל:  
פיצול יחידת דיור על ידי אישור הקלה לפי תקנות סטייה ניכרת בתקנות התכנון והבנייה .
- ב. לאשר השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור 1 מקומות החנייה הדרושים על פי התקן היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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

הערה  
ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה  
ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות  
חבר המועצה נתן אלנתן נמנע.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 82

בקשה מספר:	13-2549	גוש:	6951 חלקה: 12
תאריך בקשה:	30/12/2013	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0406-082	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201301011	שטח:	522 מ"ר
תא' מסירת מידע:	17/06/2013		

מבקש הבקשה: אליאס אורי  
בן סירא 1, תל אביב - יפו \*  
אוריין אמיליה  
רב אשי 13, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מסטר דניאל  
לסקוב חיים 26, תל אביב - יפו 64736

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 8 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: א+ב+גגחלקית, לחזית, לצד, בשטח של 178.82 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה  
416.88 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית ושינויים פנימיים בדירות, תוספת ממ"ד כחלק מהדירות, תוספת מרפסות  
והזזת מחיצות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015

- רקע:
- בהתאם לחות דעת היועצת המשפטית מיום 7.1.2015, ניתן להתייחס למבנה הקיים שנבנה עלפי היתר משנת 1933, במסגרתו אושרו 18 דירות קטנות, כבניין מגורים ולאפשר לו תוספת של 2.50 קומות מכח תמ"א 38.
  - הצפיפות, השטחים וגודל דירות מינימלי בקומות החדשות יהיו בהתאם לתכנית 3616 א ברובע 3 המופקדת והמאושרת.

לא ניתן לאשר את הבקשה מהסיבות הבאות:

- תכנון הקומות הנוספות המבוקשות כפי שהוצג, אינו תואם הוראות תכנית רובע 3 המופקדת והמאושרת לנושא מס' יחידות הדיור. יש להציג תכנון לפי מקדם של 65 מ"ר בממוצע ושטח הדירות לא יפחת מ-35 מ"ר עיקרי (47 מ"ר כולל מ מ"ד).
- שטח קומת הגג החלקית מהווה 65% משטח הגג לעומת 50% מהוראות תמ"א 38 שינוי 3, שכן השלמת הקומה הרביעית מכח התב"ע נחשבת כנוצלה מכח תמ"א 38.
- בהתאם למספר יחידות הדיור יש להציג פתרונות מיגון וחניית.
- תוספת בנייה בחריגה מקווי הבניין הצדדיים והאחוריים הקיימים שכן הינם בניגוד לתכנית המופקדת.
- לא ניתן לאשר הקלה כמותית (תוספת 6%) בנוסף לתוספת זכויות מכח תמ"א 38, כבסיס לחישוב שטח הקומה טיפוסית, לצורך חישוב שטח הקומות הנוספות.
- לא ניתן לאשר מרפסות בקומת הקרקע, יש לתכנן את המרפסות בהתאם להוראות התכנית.
- לא ניתן לאשר בניית מתקנים טכניים בגבול המגרש בנישה הגבוהה מ-1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים.

תיקון הבקשה יהווה תכנון שונה ממה שהוגש לוועדה ולכן יש להגישה מחדש בהתאם להערות הללו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטה : החלטה מספר 14**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-14-2 מתאריך 10/12/2014**

להוציא מסדר היום לבקשת מבקש ההיתר לשם השלמת בדיקה משפטית שתעשה על ידו ותוגש לבדיקת היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 59 אחד העם 104

גוש : 7438 חלקה: 7	בקשה מספר: 14-1268
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 22/06/2014
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	תיק בניין: 0011-104
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201400690
	תא' מסירת מידע: 01/04/2014

מבקש הבקשה: שניג אהוד  
הלסינקי 24, תל אביב - יפו 62996

עורך הבקשה: ורשבסקי משה  
הכובשים 48, תל אביב - יפו 68012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג מיציע מסחרי  
לשימוש מבוקש: מגורים  
בשטח 159 מ"ר  
למקום יש כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

**ההחלטה : החלטה מספר 17**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015**

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין שינוי באופן חישוב השטחים העיקריים בבניין.
2. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מיציע מסחרי למגורים לצמיתות עבור 2 יחידות

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

- תנאים להיתר
1. הוספת הנספח של חישובי השטחים למפרט הבקשה לבדיקה סופית.
  2. הוספת טבלה אשר מסכמת את ממוצע השטחים של הדירות בבניין.

הערות  
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נס ציונה 3 א

בקשה מספר:	14-1362	גוש:	6909 חלקה: 55
תאריך בקשה:	02/07/2014	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	א0108-003	סיווג:	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע:	201400713	שטח:	434 מ"ר
תא' מסירת מידע:	29/05/2014		

מבקש הבקשה: פיסטלניק יעל  
ת.ד. 67025, תל אביב - יפו 0  
בניין נס ציונה 3 א'  
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מרום גל  
גרונברג 18, תל אביב - יפו 65811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, קומה מפולשת, 5 קומות מגורים, ובהן 12 יח"ד, 1 קומת גג חלקית בה יחידת דיור  
המרתפים כוללים: מקלט, מחסן, חדרי עזר  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית, פרגולה  
בחצר: גינה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.6 מטר

### ההחלטה: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן:

- א. המגרש (ששטחו קטן מ-500 מ"ר) נמצא בתחום אזור ההכרזה של אונסקו, לפי תכנית 5000 המופקדת בוועדה המחוזית ולפי מדיניות הוועדה לנושא תמ"א 38 ברובע 5. ההכרזה קובעת מגבלות בנייה לגובה ולא ניתן לאשר תוספת קומה מעבר למותר על פי התכנית התקפה.
- ב. קיימות חריגות מהותיות ממסמך מדיניות הוועדה לתמ"א 38 באזור ההכרזה רובע 5, כמפורט:
  1. מוצעות 6 קומות (לא כולל בנייה על לגג), לעומת 5 קומות המותרות לפי תכנית תקפה.
  2. כתוצאה מתוספת קומה מעל המותר, שטח הבניין הינו מעבר למותר.
  3. קו הבניין הצדדי מוצע 2.5 מ', לעומת 3.0 מ' הנדרשים.
  4. מוצעות 13 יחידות דיור לעומת 10 המותרות על פי תכנית תקפות ותמ"א 38.

חוו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 37

גוש : 7460 חלקה : 13	בקשה מספר : 14-1502
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 20/07/2014
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0003-037
שטח : 515 מ"ר	בקשת מידע : 201301831
	תא' מסירת מידע : 21/11/2013

מבקש הבקשה : מילנר גיל  
בן יהודה 120 , תל אביב - יפו 63401

עורך הבקשה : מימר נאור  
רטוש יונתן 3 , תל אביב - יפו 68021

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה : תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 8 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה : ג +גג,לאחור,בשטח של 185 מ"ר  
תוספת מעלית , ממ"ד , מרפסות  
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. שטח הבניין לאחר התוספת עולה על השטח המותר לפי התכניות החלות במקום.
2. שימוש המרתף לחדרי מגורים והצמדתם לדירות הקרקע נוגד הוראות תכנית ע החלה על מבני שימור.
3. שטח המרתף עם חדרי מגורים עולה על השטחים העיקריים המותרים לבניה.

נמסרה הודעה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פינסקר 32

בקשה מספר:	14-1698	גוש:	6911 חלקה: 5
תאריך בקשה:	13/08/2014	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0088-032	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע:	201201925	שטח:	417 מ"ר
תא' מסירת מידע:	20/09/2012		

מבקש הבקשה: רחל חי יזמות בע"מ  
שמשון הגיבור 2, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: קנובליך רויטל  
הר ציון 115, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 4 יחידות דיור, 2 חדרי יציאה לגג תוספת בניה בקומה: קרקע, א, ב, לאחור, לצד, בשטח של 11.45 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 576.98 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: חדרי מיגון, שינוי חלוקות חללים וחיזוקי קונסטרוקציה תוספת בריכות בקומה ג+גג המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהתנות הוצאת ההיתר בהצגת פתרון שלא פוגע בתשתיות הניקוז הקיימות וכן להנמיך גובה הגדר עד 1.50 מ'.
- לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספת בניה בקומות הקיימות, תוספת 2 קומות וחדרי יציאה לגג הכוללות 4 יח"ד, בבנין מגורים קיים בן 3 קומות, לפי הוראו תכנית לב העיר, כולל ההקלות הבאות:
  - 10% קו בנין אחורי של 5 מ' (0.50 מ')
  - 10% בקו בנין צידי של 3.0 מ' בהמשך לקיר המשותף (0.30 מ').
  - ניוד שטחים לא מנוצלים בין קומות ולהגדלת חדרי יציאה בגג.
  - בריכות במרפסת הגג של חדרי יציאה לגג.
  - הקמת מתקן חניה תת קרקעי מעבר לקו בנין צידי.
  - מעלית עם תחנה במפלס חדרי יציאה לגג.
  - בניית חדרי יציאה לגג ללא נסיגה בקווי בנין צדדיים.
- לא לאשר גדרות עד גובה 1.70 מ' כהקלה, שכן אין הצדקה לכך.
- תיקון מתקן החניה האוטומטי בהתאם להנחיות מכון הרישוי או לחילופין השתתפות בקרן החניה בהתאם לתקן.

הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים. בתנאים להיתר

- הקטנת שטח הבניה על הגג עד המותר לניצול שטחים מותרים ועד 50% משטח הגג.
- הצגת חישוב מפורט ונפרד של שטח דירה ממוצע בבנין שלא יפחת מ-75 מ"ר כולל הדירות החדשות או שטח הדירות החדשות לא יפחת מ-85 מ"ר, הכל לפי הוראות התכנית התקפות.
- הגדלת גובה החדרים בדירות העליונות שלא יפחת מ-2.50 מ'.
- הצגת בניה קיימת בקיר המשותף בכל הקומות (דירות שכנים) ושאינן פגיעה במצב הקונסטרוקטיבי הקיים.
- תכנון דלת כניסה לדירות העליונות בקומה החמישית בלבד.
- התאמת התכנית להוראות אזור ההכרזה בקובץ אדריכל העיר ובסעיף 67 לתכנית המאושרת(דוח החוקרת).
- תאום סופי עם מכון רישוי.

14-1698 עמ' 30

8. ביטול חצר פרטית בחזית קדמית ותכנון גינון קדמי בהתאם להנחיות אדריכל העיר, מכון הרישוי ומהנדס הרישוי.
9. מתן התחייבות ל:
  - רישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה.
  - שהדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחדה אחת שלא ניתן לפצלה;
  - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### **תנאים בהיתר**

בעל ההיתר אחראי לכך שמתקן חניה, המעלית והבריכה המותקנים יעמדו בכל התקנות והתקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות.  
כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.  
רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל;

#### **הערה**

ההיתר הינו למפורט בלבד ואין הו בכדי לאשר כל הניה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
מעפילי אגוז 92 הטייסים 56**

גוש : 7244 חלקה : 7	בקשה מספר : 14-0058
שכונה : נוה חן	תאריך בקשה : 08/01/2014
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0744-056
שטח : 1157 מ"ר	בקשת מידע : 201301178
	תא' מסירת מידע : 15/07/2013

מבקש הבקשה : צחי לוינשטיין ייזום צחי ובניה בע"מ  
רודנסקי שמואל 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : לוריא איתן  
גולי קניה 6, תל אביב - יפו 69717

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה : תוספת 2.5 קומות לבניין, הכוללות 12 יחידות דיור, לפי תמ"א 38  
תוספת בניה בקומה : ק-4, לחזית, בשטח של 455 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים : 2 מעליות בתחום ההרחבה, התאמה להתחברות לממ"דים/מעלית  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה דיון חוזר : החלטה מספר 21  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0002 מתאריך 21/01/2015**

בהסתמך לחוו"ד עו"ד הראלה אברהם - אוזן ששביל הולכי רגל הינו דרך ולא שצ"פ, לאשר פתרון חניה עבור 12 מקומות חניה על קרקעית עם כניסה דרך שביל הולכי רגל ולבטל בהחלטת הועדה מיום 9.04.2012 תנאי מס' 1: ביטול מקומות החניה המבוקשים בתחום המגרש, ולאשר פתרון חניה המבוקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 34  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-14-0005 מתאריך 09/04/2014**

א. לדחות את ההתנגדויות שכן בניית 2 קומות נוספות לא תפגע בסביבה מכיון שבניין המתנגדים הינו בן 9 קומות, ולאשר את הבקשה לחיזוק ובנייה מכח תמ"א 38  
ב. לא לאשר את פתרון החנייה המבוקש בתחום המגרש שכן לא ניתן לאשר כניסת רכבים דרך שביל להולכי רגל ולאשר פתרון חנייה ע"י השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור 12 מקומות חנייה.  
כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להבלטת מרפסות ב- 2 מ' מקו ההרחבה בחזית הקדמית
  - הקלה של 40% מקו ההרחבה בחזית האחורית (0.88 מ')
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. ביטול מקומות החנייה המבוקשים בתחום המגרש.
2. ביטול כל הבנייה המבוקשת בקומת הקרקע בחריגה מקונטור הבנייה בקומות העליונות
3. ביטול הבנייה ב-2 הקומות הנוספות המבוקשות בחריגה מקונטור הבנייה בקומות הקיימות
4. הקטנת תכסית הבנייה המבוקשת על הגג ל-65% המותרים
5. התאמת הבנייה המבוקשת על הגג להוראות תכנית ג'1 לעניין נסיגה מקו החזית הקדמית של 2 מ' (ביטול ממ"ד והמשך פיר מעלית בחזית הקדמית) לכיוון שביל להולכי רגל
6. ביטול חריגת מרפסת הגג מקונטור הבנייה בקומה העליונה שמתחתיה

14-0058 עמ' 32

7. הנמכת גובה הבנייה על הגג (כולל המשך תדר המדרגות ופירי מעליות) ל-5.00 מ' המותרים.
8. הקטנת המרפסות הבולטות עד 40% מהמרווח האחורי (0.88 מ')
9. ביטול חלקן של הפרגולות בחצר החורג ביותר מ-40% המותרים אל המרווח הצידי.
10. מילוי תנאי מכון הרישוי.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

שיפוץ המבנה עד גמר עבודות בנייה כפוף למתן ערבות בנקאית בשיעור של 10% מחישוב אגרות בנייה

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. שיפוץ המבנה עד גמר עבודות בנייה
2. מילוי תנאי מכון הרישוי.

#### **הערות**

פתרון חנייה ניתן ע"י השתתפות המבקשים בתשלום לקרן חנייה עבור מקומות החנייה החסרים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מטלון 27 המשביר 25

גוש: 8986 חלקה: 21	בקשה מספר: 14-1695
שכונה: פלורנטין	תאריך בקשה: 13/08/2014
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 0034-027
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201400254
	תא' מסירת מידע: 23/03/2014

מבקש הבקשה: קובה שאול  
יפו 39, תל אביב - יפו \*  
קובה אלי  
יפו 39, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מרמלשטיין שמעון  
ההסתדרות 14, גבעתיים 53524

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מסחרית ל חנויות, 4.00 קומות מגורים, ובהן 12 יח"ד, קומת גג  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, 2 חנויות, חלק מדירת קומה א  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, חלק מדירת קומה א  
פירוט נוסף: 2 וחצי קומות לפי תמ"א 38/3

ההחלטה: החלטה מספר 22  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015

לזמן לדיון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אחווה 21 נוה שלום 12

גוש : 6929 חלקה: 49	בקשה מספר: 14-2055
שכונה: נוה צדק	תאריך בקשה: 19/10/2014
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0151-021
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201401471
	תא' מסירת מידע: 07/10/2014

מבקש הבקשה: נ.צ. יזמות מלונית בע"מ  
לבונטין 12, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אליאס הרצל  
פרנק אנה 30, בת ים 59652

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממגורים  
לשימוש מבוקש: מלונית  
בשטח 609 מ"ר  
למקום יש כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית  
תיאור נוסף נימוקי הבקשה: מבוקש 14 חדרי אירוח בשתי קומות

**ההחלטה: החלטה מספר 24**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0002 מתאריך 21/01/2015

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן:

1. המבנה הינו מבנה לשימור, לא בוצע תאום מוקדם עם מחלקת השימור, והתקבלה בקשתם לא לקדם את המבוקש עד להשלמת התאום עם מחלקת השימור, לרבות הגשת תיק תיעוד.
2. אינה חתומה ע"י בעל הזכות בנכס הרשום.
3. כוללת תוספת שטח ללא כל התייחסות לכך.
4. פתרון החניה שהוצג אינו מקובל – החניון הושכר ע"י חברה אחרת ולא מבקשת הבקשה.
5. מפרט הבקשה הוגש בצורה לקויה ולא מושלמת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארלנג'ר 11

<p>גוש: 6894 חלקה: 34 שכונה: נוה שאנן סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') שטח: 454 מ"ר</p>	<p>14-2300 בקשה מספר: 16/11/2014 תאריך בקשה: 0391-011 תיק בניין: 201102368 בקשת מידע: 01/11/2011 תא' מסירת מידע:</p>
---	--

מבקש הבקשה: ארלינג'ר על איילון בע"מ  
בן יהודה 1, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אלינב תמר  
קפלן אליעזר 17, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מסחרית ל תעשייה + מלאכה, קומות מגורים, ובהן 21 יח"ד, 3 יחידות לתעשייה  
מלאכה  
המרתפים כוללים: מחסן  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר  
פירוט נוסף: מתקן חניה כניסה מהחצר.

### ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0002 מתאריך 21/01/2015

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים בקומות העליונות, 21 יח"ד, ו-3 יחידות למלאכה ואומנות בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג מכוח תכנית ג1, מעל 4 קומות מרתף,
2. שימור עץ הדקל הקיים במגרש, ושתילת 3 עצים חדשים,

#### כולל ההקלות הבאות:

- תוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות המותר.
- ביטול קומות ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית.
- תוספת 2.5% לכל קומה נוספת סה"כ תוספת 5% בניה (22.7 מ"ר).
- תוספת בניה בשטח של 6% המותרים (27.24 מ"ר).
- תוספת שטחי בניה של 5% למעלית (22.7 מ"ר).
- העברת שטחי בניה מקומה לקומה בכל הבניין לרבות קומת ביניים.
- בניה בקו בנין צדדי-מזרחי מוקטן ב-10% (2.7 מ' במקום 3 מ').
- בניה בקו בנין אחורי מוקטן ב-10% (4.5 מ' במקום 5 מ').
- בניית גזוזטראות בהקלה של 40% מקו הבניין האחורי המותר של 5 מ'.
- מתקן חניה תת קרקעי מחוץ לקוי הבניין.

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

#### תנאים להיתר

1. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם השטחים ייצבעו בצבע רקע שונה, לצורך העברה לטאבו.
2. תאום תכנית פיתוח שטח וחומרי הגמר עם אדריכל מכון הרישוי.
3. מתן תצהיר עורכת הבקשה לעניין התאמת חישוב השטחים לתקנות החוק.
4. חישוב שטח אסבסט המיועד להריסה וקבלת הנחיות לפירוקו בתיאום עם מכון הרישוי.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי

התחייבויות להוצאת היתר

2300-14 עמ' 2

1. מתן התחייבות בעל ההיתר שתירשם כתנאי בהיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום:
  - א. מבואת הכניסה בקומת הקרקע וגרעין חדר המדרגות, דרכי הגישה לחניה, חדר אשפה, חדר גז, חדר מערכות, ממ"ם, ארונות אינסטלציה, במרתף העליון גרעין חדר המדרגות, שטחים טכניים, חדר מכונות, מאגר מים, המרתפים התחתונים למעט מקומות החניה, בכל הקומות גרעין חדר המדרגות, הגג העליון ודרכי הגישה אליו, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. חדר היציאה לגג כחלק בלתי נפרד מהדירה אליה מוצמד.
  - ג. הצמדת השטחים הנלווים במרתף ליחידות אליהן צמודות בקומת הקרקע.
2. מתן התחייבות בעל ההיתר תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה.

#### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם לנכסים הגובלים, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5. אישור תמרור 820 (אסורה החניה בתוך השטח המסומן מול פתח הכניסה לחניון) ע"י רשות תמרור באגף התנועה, כתנאי למתן טופס 4.
6. ביצוע מיגון לעץ לשימור במגרש לפני תחילת העבודות. הכלונסאות יבוצעו במרחק של לפחות 1.5 מ' מדופן הגזע הקרובה לכלונסאות של העץ המיועד לשימור.
7. עבודת קידוח הכלונסאות ליד עץ הדקל לשימור תבוצע בנוכחות אגרונום.
8. הוראת ביצוע בהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה. לפני אכלוס המבנה לתאם סופית עם אגף התברואה את המתקנים לאצירת אשפה.
9. פירוק ופינוי גגות האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
הבימה 2 אחד העם 144**

גוש: 7085 חלקה: 153	בקשה מספר: 14-2041
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 07/10/2014
סיווג: תעסוקה/בניה חדשה בתי מלון	תיק בניין: 0011-144
שטח: 1070 מ"ר	בקשת מידע: 201401033
	תא' מסירת מידע: 31/08/2014

**מבקש הבקשה:** חברת מבני הדס  
הבימה 4, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** מסר יואב  
הנביאים 21, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, מרכז תרבות ומלונאות  
המרתפים כוללים: שטח מלון ותרבות  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה  
על הגג: מתקנים טכניים  
בחצר: 1 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

**ההחלטה: החלטה מספר 26**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0002 מתאריך 21/01/2015**

לשוב ולדון לאחר בדיקת השטחים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ביאליק 12

בקשה מספר:	14-2153	גוש:	7226 חלקה: 9
תאריך בקשה:	27/10/2014	שכונה:	לב תל-אביב
תיק בניין:	0023-012	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מיזע:	201401298	שטח:	560 מ"ר
תא' מסירת מיזע:	02/09/2014		

מבקש הבקשה: ר.ב.אור דור השקעות בע"מ  
המלך ג'ורג' 38, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אלון בן נון  
שד"ל 7, תל אביב - יפו 65781

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: מרפסות, לחזית, לאחור, בשטח של 45.6 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: הסבה שלוש קומות ראשונות למלון  
שימוש חורג ממשרדים למלון  
המקום משמש כיום למשרדים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-15-2 מתאריך 21/01/2015

מבלי להתייחס להתנגדות, לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדים למלון בשלוש קומות א'-ג' מתוך 5 קומות הבניין הקיים שכן:

1. המרפסות המתוכננות אינן עומדות בדרישות החוק ומהוות סטייה ניכרת.
2. לא מבוקש שימוש חורג בשטחי בקומת הקרקע והמרתף.
3. התכנון המוצג לא עונה על הדרישות הפיזיות (המינימליות) לסיווג מתקני אכסון מלונאי (דרגה D) לעניין – שטחי הציבור והשירות, הפרדה בין שימוש מלונאי ומשרדים.
4. קומת המרתף הינה בגובה של 2.26 מ' ואינה מתאימה לתכנון שטחים עיקרים כפי שמבוקש.
5. במרתף הבניין קיים מחסה ציבורי לשעת חרום, התכנון המבוקש סוגר מעבר חופשי לציבור אל המחסה וזאת ללא אישור אגף הנכסים לביטול ו/או שינוי בשטח ציבורי כפי שנדרש בתיק המיזע.
6. התכנון המבוקש מציג שימוש בשטחים משותפים בקומת הקרקע עבור שרותי המלון וללא הסכמת שאר המשתמשים (בעלים) במבנה לכך.
7. לא הוצג מאזן חניה תוך התייחסות לשינוי היעוד המבוקש.
8. הבקשה הוגשה עבור חלק מהמבנה בניגוד לדרישה המפורט בתיק המיזע לטיפול עבור המבנה בשלמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.