

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 25.3.15  
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.

ה' ניסן תשע"ה  
25 מרץ 2015

## פרוטוקול החלטות

ישיבה: 2-15-0008 תאריך: 25/03/2015 שעה: 09:17  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

השתתפו ה"ה:  
חברי הועדה:

דורון ספיר - יו"ר  
איתי פנקס ארד

מ"מ וסגן ראש העירייה  
חבר מועצה

נכח החל מהדיון בבקשה  
ברח' פתחיה מרגנשבורג

ארנון גלעדי  
נתן אלנתן

חבר מועצה  
חבר מועצה

לא נכח בדיון בבקשות ברח'  
מוהליבר 30, הרצל 50

מיקי גיצין  
אהרון מדואל

חבר מועצה  
חבר מועצה

נכח החל מהדיון בבקשה  
ברח' נחלת בנימין 23

שלמה מסלאוי  
אדרי' עיזאלדין דאהר

חבר מועצה  
מ"מ נציג שר הפנים

נכח החל מהדיון בבקשה  
ברח' רומנילי 9

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נעדרו ה"ה:  
חברי הועדה:

אסף זמיר  
ראובן לדיאנסקי  
אלון סולר  
קרנית גולדווסר  
נילי יוגב  
טל בן דוד כהן  
אינג' לזר פלדמן  
אינג' ולרי פוהורילס  
רפ"ק מוטי מאירי  
גילי טסלר-אשכנזי  
אינג' רינה בראון  
דייגו ברקן

סגן ראש העירייה  
חבר מועצה  
חבר מועצה  
חברת מועצה  
נציגת השר לאיכות הסביבה  
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה  
נציג שר הבינוי והשיכון  
נציגת שר הבריאות  
נציג שר המשטרה  
נציגת מינהל מקרקעי ישראל  
נציגת כבוי אש  
נציג רשות העתיקות

נציגים בעלי דעה מייצעת:

נכחו ה"ה:

איריס לוי  
עו"ד הראלה אברהם-  
אוזן  
אדרי' הלל הלמן  
אינג' פרידה פיירשטיין  
אלנה דוידזון  
אינג' מרגריטה גלזמן  
אינג' מאיר טטרו  
אינג' יבגניה פלוטקין  
עו"ד אילן רוזנבלום

מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

לא נכחה בדיון בבקשה ברח'  
חובבי ציון 5

מנהל מחלקת רישוי בניה  
מהנדסת רישוי בכירה  
מהנדסת רישוי בכירה  
מהנדסת רישוי בכירה  
מהנדס רישוי בכיר  
מהנדסת רישוי בכירה  
מזכיר ועדת בניין עיר

נעדרו:

אדרי' עודד גבולי  
עו"ד חיה הורוביץ

מהנדס העיר/מזכיר הועדה  
מבקר העירייה

ע"י מ"מ איריס לוי

מרכז הועדה:

עו"ד שרון אלזסר  
לימור קנדיל  
רחלי קריספל

מרכזת הועדה  
ע. בכירה למרכזת הועדה  
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

ה' ניסן תשע"ה  
25 מרץ 2015

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:17 : 25/03/2015 תאריך: 0008-15-2  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	1	15-0506	2253-035	ארגוב אלכסנדר (סשא) 35	עיריית תל אביב - מינהל החינוך	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)
2	2	14-1709	0829-043	פתחיה מרגנשבורג 43	צור חיים	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
3	3	14-2506	0821-089	קהילת ורשה 89	שרון שירי	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
4	4	15-0174	2051-039	יערי מאיר 22	וידס נסים	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
5	5	14-1708	2029-024	בית אל 24	ש. מכלסון בע"מ	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
6	6	14-1762	2029-016	בית אל 16	ש. מכלסון בע"מ	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
7	7	14-1766	2029-020	בית אל 20	ש. מכלסון בע"מ	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
8	8	14-1682	2098-011	אגדתי ברוך 11	צבעון עומר	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
9	9	14-2217	0833-009	רומנילי 9	שחם מיה	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים
10	10	14-2626	0883-002	בן-גל (דג"מס) מיכאל 9	יחזקאלי אילן	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי
11	11	15-0030	0948-003	חיים 3	וייס אירית איריס	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי
12	12	14-1581	0838-042	אשכנזי 42	צור חיים	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
13	13	14-2094	0805-035	שלונסקי אברהם 35	חברת שלונסקי 35 תמ"א 38 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
14	14	14-1883	0092-005	חובבי ציון 5	באלינט ערן זיגמונד	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
15	15	14-2290	0003-023	נחלת בנימין 23	שירקני גורג	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
16	16	14-1933	0486-003	מוסנון בן-ציון דר' 3	רם בעיר מוסינון 3 בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
17	17	14-2281	0132-030	מוהליבר 30	ברוך אליהו	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
18	18	14-2076	0209-013	יוחנן הורקנוס 13	טל יפה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
19	19	14-2129	0496-006	אבן גבירול 6	יוגב ענת	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
20	20	14-2322	0478-003	פנקס דוד צבי 3	סיטי גרופ נדל"ן בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
21	21	14-2383	0284-001	חולדה 1	חולדה 1 יזומות בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
22	22	14-2135	0191-046	שלמה המלך 46	זילברמיץ יוסף	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
23	23	14-2279	0191-046	שלמה המלך 46	זילברמיץ אמנון	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
24	24	14-2396	0296-018	זולא אמיל 18	רוזנפלד ורדה	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
25	25	14-2378	0337-057	ח"ן 57	וסרמן לוסייה	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי

26	14-2407	0295-001	קורולנקו 1	אמרגי יהודה לאון	או בניין עם ערוב שימושים שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	38
27	14-1610	0009-038	הכרמל 38	משען נעים מיכאל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	39
28	14-2143	0087-007	המליץ 7	כהן מיכאל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	40
29	14-2154	0085-033	בר כוכבא 33	חן רון	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	42
30	14-2201	0003-006	נחלת בנימין 6	לב איתן סלח	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	43
31	14-1901	4231-011	מרדור מוניה 11	כהן מונרוב אילנה	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	45
32	14-2358	1086-006	נטעים 6	מזרחי חדוה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	47
33	14-2359	1065-014	אשרמן יוסף 14	אבידור יוני	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	48
34	14-2109	0537-004	המעפילים 6	תעשה אחינעם	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	49
35	14-2174	0773-005	הניצנים 5	כהן ערן	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	50
36	14-1689	0002-050	הרצל 50	סיטיאל השקעות בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	52
37	14-2440	0028-042	צילנוב 42	ארץ עיר יזום ובניה בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	53
38	14-2457	0175-007	המשביר 7א	חנאגולי פרהאד	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	54
39	14-2200	3556-001	אלפסי יצחק 1	לוינסון צביקה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	55
40	13-2182	0038-043	נוה שאנן 43	בן דרור אמנון יעקב	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	56
41	14-2233	3001-016	ירושלים 16	חטר ישי איתן	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	58
42	15-0136	0038-039	נוה שאנן 39	שיינבוים שרית	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	59
43	14-2030	0032-014	הקונגרס 14	יפו סאמיט (מאיה) בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	61
44	14-2420	3173-023	דונולו הרופא 23	זקאק מסעד	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	63
45	14-2438	3043-014	עבד אל ראוף אלביטאר 14	חנאניא גורג	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	65
46	14-2197	3000-099	משגב עם 12	אמץ טופ יזמות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	67
47	14-2417	3709-033	שיק ארתור 18	אבדייב ארטן	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	69
48	14-2498	0175-009	המשביר 9	באבאי עמנואל	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	70
49	15-0090	3636-010	מאירבר 10	יונוסוב שמואל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	71
50	14-1983	0154-009	חברת שייס 9	מי זן ענת	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	72
51	14-2577	0145-033	שבזי 33	שמול ארז	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	74
52	14-2096	4057-012	יחיעם 12	שרעבי צמח	בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	76
53	14-2492	0054-150	בגין מנחם 150	חלפון רפי	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	77

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
ארגוב אלכסנדר (סשא) 35**

גוש: 6332 חלקה: 145	15-0506	בקשה מספר:
שכונה: המשתלה	03/03/2015	תאריך בקשה:
סיווג: ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	2253-035	תיק בניין:
שטח: 14.38 מ"ר	200803092	בקשת מידע:
	15/12/2008	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: עיריית תל אביב - מינהל החינוך  
אבן גבירול 69, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: אגף לבית ספר יסודי קיים, לאחור  
התוספת בעלת 2 מפלסים, כולל 2 כיתות לימוד +2 כיתות ח. מיוחד.  
תוספת בנייה לבית ספר יסודי קיים כשינוי להיתר 11-1123 בהתאם לדרישות פרוגרמת מנהל חינוך.

**ההחלטה: החלטה מספר 56**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0008-2 מתאריך 25/03/2015**

1. לאשר שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטונית למגרש בית הספר "משתלה" לפי דרישות תב"ע 2069ג.
2. לאשר את הבקשה להקמת אגף חדש בן 2 קומות עבור 6 כיתות לימוד ו-2 כיתות חינוך מיוחד במגרש בי"ס בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך
3. כריתת/העתקת עצים בהתאם להמלצת אגרונום מכון הרישוי.

**תנאים להיתר**

1. הגשת תנוחת קומת קרקע על בסיס מפת מדידה מעודכנת ותכנית פיתוח, כולל סימון ברור של גבולות המגרש וקווי בנין הרלוונטיים בהתייחסות לבניה המוצעת, סימון מפלסי קרקע, פתרון ניקוז וכו'.
2. סימון עצים מיועדים להעתקה, כריתה ושמירה בצבע שונה במפרט הבקשה בהתאם לאישור אגרונום מכון הרישוי.
3. התאמת מפרט הבקשה לכל הדרישות שיתקבלו מכל הגורמים הרלוונטיים בהתאם לתאום תכנון.
4. הכללת כל השטחים המקורים המוצעים לבניה בחישוב והתאמת השטחים לשטחים המותרים לפי התב"ע. הצגת תצהיר עורך הבקשה לאמינות חישוב השטחים, שנעשה באופן ממוחשב.
5. הצגת קווי קרקע בפרישת גדרות מוצעות במרווחים והתאמת גובהן לתב"ע 3647.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה 14 עצים בגודל 10 לפחות. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי אחר בתיאום עם אגף שפ"ע.
2. יבוצע מיגון לעצים לשימור לפני תחילת העבודות, כל חפירה / קידוח במרחק של פחות מ 3 מטר מעץ קיים לשימור תהיה מלווה באגרונום מומחה מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

**הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
פתחיה מרגנשבורג 43**

גוש: 6623 חלקה: 434	14-1709	בקשה מספר:
שכונה: רביבים	24/08/2014	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	0829-043	תיק בניין:
שטח: 531 מ"ר	201400598	בקשת מידע:
	10/04/2014	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: צור חיים  
אפק 18, גבעתיים \*

עורך הבקשה: שוקן הלל  
לבנון חיים 87, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מפולשת, 5.00 קומות מגורים, ובהן 6 יח"ד, +4 קומה חלקית על הגג  
המרתפים כוללים: מחסן, ח.משחקים וחללים טכניים  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה, מגורים  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
בחצר: 10 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, מגורים  
פירוט נוסף: לפי תמ"א 38

**ההחלטה: החלטה מספר 1  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת את מדיניות הועדה המקומית לאזור שיכון דן מתאריך 12.11.14 החלטה מס' 14-ב-0026. יש לציין שמדיניות זו באזור שיכון דן נבחנה מחדש לאחרונה ואושרה במתכונתה הנוכחית לאור התנגדויות של חלק מתושבי השכונה.
  - ב. לאשר את הבקשה להריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת של בניין בן 4 קומות כולל קומת קרקע ובניה על הגג, מעל מרתף, סה"כ 6 יח"ד, הכוללת את התוספות הבאות מכוח תמ"א 38.3:
    - תוספת קומה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת
    - תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד
    - תוספת 2 יח"ד מכוח תמ"א 38 (יח"ד בקומת קרקע, 1 יח"ד בקומת טיפוסית)
    - סגירת קומת עמודים מפולשת
- כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה של 10% בקווי בניין צדדים מזרחי ומערבי של 0.4 מ' ואחורי צפוני 0.5 מ'
  2. הקלה בנסיגה 1.2 מ' בחזיתות צדדיות בקומת הגג
  3. תוספת יח"ד אחת
  4. תוספת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 2.0 מ'
- שכן ההקלות מבוקשות לצורך שיפור התכנון ואין בהם פגיעה מהותית בסביבה הקרובה, הכל בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים להיתר**
1. ביטול הורדות פירים לתליית כביסה והכללתם בשטחים עיקריים או לחילופין ביטולם בקומת הגג ובקומת קרקע) מעבר לקונטור קומה טיפוסית)
  2. הקטנת תכסית קומת הגג ועמידה בתנאי 65% תכסית קומה עליונה
  3. הנמכת גובה הבניין ב 0.2 מ' עד 16.5 מ' ממפלס פני המדרכה הקרובה ועד מעקה הגג, בהאם למדיניות לאזור זה
  4. אישור סופי לפתרון החיזוק
  5. אישור סופי של פתרון התנועה ועמידה בדרישות יועצת תנועה ממכון הרישוי
  6. ביטול עמודים דקורטיבים מעבר לקו בניין קדמי ואחורי

7. ביטול מרפסות קופצות בחזיתות קדמית ואחורית ותכנון המרפסות בצורה אחידה לכל הבניין
8. שמירת 3.0 מ' רצועה מפולשת
9. ביטול כניסה משנית לדירות דופלקס בקומה 2-3

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא
2. אי פגיעה בתשתיות ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות החפירה. טרם תחילת עבודות הבניה יפקיד בעל ההיתר העתק פוליסת צד שלישי לכיסוי הנזק ומידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3. אישור פקיד היערות לכריתת/ העתקת עצים יהיה תנאי מקדמי לתחילת עבודות הבניה באתר
4. הצגת התחייבות לתחזוקת מתקני החניה

#### **הערות**

- ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 89

גוש : 6636 חלקה : 357	בקשה מספר : 14-2506
שכונה : הדר-יוסף	תאריך בקשה : 11/12/2014
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0821-089
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201401398
	תא' מסירת מידע : 06/10/2014

מבקש הבקשה : שרון שירי  
ריינס 29, תל אביב - יפו \*  
יעבץ קרן  
קהילת ורשה 26, תל אביב - יפו 69700

עורך הבקשה : מדר דן  
רוטשילד 79, פתח תקווה 49473

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממגורים  
לשימוש מבוקש : גן ילדים  
בקומה : 1 לתקופה של 5 שנים בשטח 151 מ"ר  
למקום אין כניסה נפרדת  
בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית

**ההחלטה : החלטה מספר 3**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- מדובר בגן ילדים הכולל תוספות בניה בשטח 23.8 מ"ר ללא היתר שלא ניתן לאשר שכן מדובר במבנה המיועד להריסה ופינוי בינוי לפי תב"ע 2204 א (שימוש של גן ילדים בשטח ללא היתר אפשרי לחריגות בנייה קלות בלבד ובכפוף לאישור יועץ בטיחות).
- הבניה מבוקשת בסטייה של 0.5 מ' מקו בניין קדמי, דבר שלא ניתן לאישור ומהווה סטייה ניכרת.
- החצר הצמודה לגן הילדים ממוקמת בשטח ציבורי ללא אישור מחלקת נכסים לכך.
- במסגרת יחידת הדיור המאושרת בהיתר בשטח 24.6 מ"ר, לא ניתן להסדיר גן ילדים כולל שירותים ומטבח, עבור 50 ילדים בקבוצות גיל שונות (3 חודשים - 4 שנים) כמבוקש בתוכנית הבקשה.
- לא קיים פתרון מיגון עבור גן הילדים מעל 25 ילדים.
- ההגשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת את בדיקתה. לא סומנו כל שינויים כלפי ההיתר הקיים. לא מסומנים תוספות שנבנו ללא היתר בחצר, לא מסומנים מפלסים ויעודי החללים.

הודעה לגבי הסיבות לסירוב הבקשה נמסרו לעורך הבקשה. עורך בקשה ובעלים מסרו בתגובה כי הם מוכנים להוריד את מס' הילדים ל 18, כך שלא נדרש פתרון מיגון, להרוס פלישה לשצ"פ ולבנות גדר בגבול מגרש. יחד עם זאת מדובר בתוכנית שונה לגמרי, לא ניתן לאשר עדין תוספות בניה שבוצעה ללא היתר, כעם חומרים שונים כולל אסבסט, ושטח הגן המיועד ל 18 ילדים עדין יהיה קטן יחסית בשטח 25 מ"ר המאושר בהיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
יערי מאיר 22 רוקח ישראל 39**

גוש: 7186 חלקה: 14	בקשה מספר: 15-0174
שכונה: כוכב הצפון	תאריך בקשה: 25/01/2015
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 2051-039
שטח: 3229 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

**מבקש הבקשה:** וידס נסים  
זריצקי 7, תל אביב - יפו \*  
בלאנק רמי  
זריצקי 7, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
בקשה לתוספת בניה:  
שינויים תוך כדי ביצוע ללא תוספת שטח

**ההחלטה: החלטה מספר 5**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים כולל ההקלות הבאות:

1. 0.5 מ' תוספת גובה לקומת הגג (גובה נטו מבוקש - 3.50 מ').
2. 3.3 מ' תוספת לפיר המעלית לצורך יצירת תחנה עצירה לצרכי טיפול, תחזוקה וחילוף (גובה כולל מבוקש ממפלס קומת הגג 8.30 מ'), כל זה לצורך שיפור התכנון ואילוצים תכנוניים להקמת המעלית.

**תנאים להיתר**

1. הצגת פתרון עיצובי לכל הבניה על הגג כיחידה אחת
2. ביטול סינר בטון מעל פרגולה והחזרת המצב למאוסר בהיתר, פרגולה בהתאם לתקנות, הצגת חישוב השטחים, חומרי גמר ופרטי פרגולה
3. ביטול מדרגות משניות לגג עליון
4. הקטנת חדר חשמל למינימום הנדרש לפי חו"ד יועץ מעליות

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי מס' 12-0703 מתאריך 27.8.12

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
בית אל 24 בית אל 26**

גוש: 7321 חלקה: 85	14-1708	בקשה מספר:
שכונה: נוה שרת	24/08/2014	תאריך בקשה:
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	2029-024	תיק בניין:
שטח: 2039 מ"ר	201401079	בקשת מידע:
	04/08/2014	תא' מסירת מידע:

**מבקש הבקשה:** ש. מכלסון בע"מ  
יפה אליעזר 3, רעננה \*  
אשלי חברה לחברה לבנין בע"מ  
התדהר 2, רעננה \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במהלך בניה כולל תוספת שטח, תיקון חניה ומחסנים במרתפים במהלך הבניה.  
השמת יחיד בקומה ג' כחידה נפרדת ושינויים בקומות 20+21 בהתאם.  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 6**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

1. לבטל תנאי מספר 1 בהחלטת רשות רישוי מספר 0121-14-1 מתאריך 10/12/2014 שעל פיה לא יינתן חיבור חשמל לבניין שאושר לפי ההיתר המקורי עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה.
2. בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 10/12/2014, לאשר את ההקלה: פטור מהכנת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 14 בתכנית הראשית, תכנית תא 3463.
3. יובהר כי מדובר בהקלה שנדרשה בשל לאקונה בתב"ע ואינה יוצרת הטבה כלכלית או תכנונית למבקשים.

**בתנאים:**

א. מילוי יתר התנאים בתכנית הראשית לעניין השפ"פ וזיקות הנאה יהיו בהתאם לסעיפי ותנאי התכנית הראשית.

ב. חתימה על הבטחה לרישום זיקת הנאה, טרם קבלת תעודת גמר לרישום הזיקה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0121-14-1 מתאריך 10/12/2014

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1128-11 מתאריך: 12/1/2012 בבניין בבנייה בן 21 קומות, הכוללים: שינויים בקומה העליונה, בקומת הגג ובמרתפים ולהקטנה מינורית של שטח הקומה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**תנאי להיתר:**

1. לא יינתן היתר לשינויים המבוקשים ולא יינתן חיבור חשמל לבניין שאושר לפי ההיתר המקורי עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה כפי שנקבע בהוראות התב"ע.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

14-1708 עמ' 7

2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי (למעט תנאי קרינה שבוטל) ואין בו הארכת תוקף להיתר המקורי.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
בית אל 16**

גוש: 7321 חלקה: 80	בקשה מספר: 14-1762
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 28/08/2014
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 2029-016
שטח: 1783 מ"ר	בקשת מידע: 201401059
	תא' מסירת מידע: 29/07/2014

**מבקש הבקשה:** ש. מכלסון בע"מ  
יפה אליעזר 3, רעננה \*  
אשלי חברה לחברה לבנין בע"מ  
התדהר 2, רעננה \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במהלך בניה כולל תוספת שטח, תיקון חניה ומחסנים במרתפים במהלך הבניה.  
השמת יח"ד בקומת ג'1 ליחידה ניפרדת ושינויים בקומות 20+21 בהתאם.  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 7**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

- לבטל תנאי מספר 1 בהחלטת רשות רישוי מספר 0125-14-1 מתאריך 28/12/2014 שעל פיה לא יינתן חיבור חשמל לבניין שאושר לפי ההיתר המקורי עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה.
- בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 28/12/2014, לאשר את ההקלה: פטור מהכנת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 14 בתכנית הראשית, תכנית תא 3463.
- לדחות את ההתנגדות שכן, חלוקת השטחים תואמת את התכנית ואין מקום לדון בנושאים שקיבלו ביטוי בתב"ע המאושרת.
- יובהר כי מדובר בהקלה שנדרשה בשל לאקונה בתב"ע ואינה יוצרת הטבה כלכלית או תכנונית למבקשים.

**בתנאים:**

- מילוי יתר התנאים בתכנית הראשית לעניין השפ"פ וזיקות הנאה יהיו בהתאם לסעיפי ותנאי התכנית הראשית.
- חתימה על הבטחה לרישום זיקת הנאה, טרם קבלת תעודת גמר לרישום הזיקה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0125-14-1 מתאריך 28/12/2014

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1119-11 מתאריך: 12/1/2012 בבניין בבניה בן 21 קומות, הכוללים: שינויים בקומה העליונה, בקומת הגג ובמרתפים ולהקטנה מינורית של שטח הקומה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

**תנאי להיתר**

- לא יינתן היתר לשינויים המבוקשים ולא יינתן חיבור חשמל לבניין שאושר לפי ההיתר המקורי עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה כפי שנקבע בהוראות התב"ע.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

14-1762 עמ' 9

2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי (למעט תנאי קרינה שבוטל) ואין בו הארכת תוקף להיתר המקורי.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בית אל 20 בית אל 22

גוש: 7321 חלקה: 83	בקשה מספר: 14-1766
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 31/08/2014
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין: 2029-020
שטח: 1527 מ"ר	בקשת מידע: 201401061
	תא' מסירת מידע: 04/08/2014

מבקש הבקשה: ש. מכלסון בע"מ  
יפה אליעזר 3, רעננה \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: 20

שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במהלך בניה כולל תוספת שטח, השמת יח"ד בקומה ג1 כיחידה ניפרדת ושוניים

בקומות 20+21

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

1. לבטל תנאי מספר 1 בהחלטת רשות רישוי מספר 0125-14-1 מתאריך 28/12/2014 שעל פיה לא יינתן חיבור חשמל לבניין שאושר לפי ההיתר המקורי עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה.
2. בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 28/12/2014, לאשר את ההקלה: פטור מהכנת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 14 בתכנית הראשית, תכנית תא 3463.
3. יובהר כי מדובר בהקלה שנדרשה בשל לאקונה בתב"ע ואינה יוצרת הטבה כלכלית או תכנונית למבקשים.

בתנאים:

א. מילוי יתר התנאים בתכנית הראשית לעניין השפ"פ וזיקות הנאה יהיו בהתאם לסעיפי ותנאי התכנית הראשית.

ב. חתימה על הבטחה לרישום זיקת ההנאה, טרם קבלת תעודת גמר לרישום הזיקה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0125-14-1 מתאריך 28/12/2014

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1130-11 מתאריך: 12/1/2012 בבניין בבנייה בן 21 קומות, הכוללים: שינויים בקומה העליונה, בקומת הגג ובמרתפים ולהקטנה מינורית של שטח הקומה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

תנאי להיתר

1. לא יינתן היתר לשינויים המבוקשים ולא יינתן חיבור חשמל לבניין שאושר לפי ההיתר המקורי עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה כפי שנקבע בהוראות התב"ע.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

11 עמ' 14-1766

2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי (למעט תנאי קרינה שבוטל) ואין בו הארכת תוקף להיתר המקורי.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אגדתי ברוך 11

<p>גוש: 6623 חלקה: 842 שכונה: גני צהלה, רמות צהלה סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') שטח: 666 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-1682 תאריך בקשה: 13/08/2014 תיק בניין: 2098-011 בקשת מידע: 201302048 תא' מסירת מידע: 29/12/2013</p>
---	--

מבקש הבקשה: צבעון עומר  
האילנות 10, כפר שמריהו \*

עורך הבקשה: מור מאירה  
גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הקמת מבנה חדש הכולל: 2.00 קומות מגורים, ובהן 6 יח"ד, + קומת גג המרתפים כוללים: מחסן, חניות, מרתף דירות, שטחים טכניים קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה, לובי על הגג: דירת גג  
בחצר: בגבולות המגרש גדר בגובה 1.05 מטר, לובי

### ההחלטה: החלטה מספר 9 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

- א. לא לאשר את ההקלה להקמת חצרות מונמכות עד גבול מגרש הצדדי והאחורי והנמכת מפלס חצר אנגלית עד למפלס המרתף, שכן כתוצאה מכך המרתף בחזית האחורית, גלוי ברובו בניגוד לתכנית ע/1
  - ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר את ההקלה להגבהת חדר היציאה לגג שכן הנ"ל בניגוד לתכנית ג/1
  - ג. לאשר את הבקשה להקמת בניין למגורים, בן 2 קומות וקומה 3 חלקית עבור דירת גג, מעל מרתף, סה"כ 6 יח"ד כולל ההקלות הבאות:
    - הגדלת הצפיפות ביח"ד אחת (5 יח"ד במקום 4 המותרות עפ"י התב"ע)
    - 10% חריגה מקווי הבניין האחורי והצדדיים המותרים (0.4 מ')
    - העברת זכויות מקומה לקומה
    - הבלטת מסתור כביסה עד 1.15 מ' מ-4 מ' המותרים, בקו הבניין הצדדי
    - הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי עד 40% (1.60 מ' מ-4 מ' המותרים)
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הקמת חדר יציאה לגג בהתאם לגובה גומה טיפוסית ועד 3 מ' בלבד
2. הקטנת שטחי השירות בבניין בהתאם לשטחי השירות שאושרו בהחלטת הועדה מיום 17.12.14
3. הקטנת החצרות המונמכות בהיקף המרתף והסדרתם ברוחב 1.5 מ' ובעומק 1.5 מ' לצורך אירור המרתף בלבד.
4. התאמת גובה הגדרות בגבול המגרש הקדמי בתיאום עם מכון הרישוי ובהתאם לתקנות החוק (עד 1.5 מ').
5. מילוי דרישות מכון רישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות והמקורות לא ייסגרו בשום צורה שהיא
2. נקטו 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 כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

13 עמ' 14-1682

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רומנילי 9

גוש: 6623 חלקה: 606	14-2217	בקשה מספר:
שכונה: נוה דן	05/11/2014	תאריך בקשה:
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	0833-009	תיק בניין:
שטח: 746 מ"ר	201401349	בקשת מידע:
	31/07/2014	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: שחם מיה  
קוסובסקי 46, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: כראל אירמה  
לוי משה 11, ראשון לציון \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממגורים  
לשימוש מבוקש: גן ילדים  
לתקופה של 5 שנים בשטח 118.33 מ"ר  
למקום אין כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית  
תיאור נוסף נימוקי הבקשה: גיל הילדים 3-1.5 שעות פעילות 30:16-30:7, מספר ילדים 40-30

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0008 מתאריך 25/03/2015

לאשר בכפוף לחו"ד יועץ אקוסטי, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0005 מתאריך 04/03/2015

לשוב ולדון לאחר בדיקה אם ניתן לתכנן מיגון אקוסטי בהתאם לבקשת המתנגדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**  
צוות התנגדויות מספר 30-15-0001 מתאריך 17/02/2015

צוות ההתנגדויות שמע את הצדדים והתרשם כי על אף הצורך בגני ילדים בעיר, השימוש החורג ממגורים לגן הילדים פועל בהיתר בניגוד לתב"ע החלה במקום מאז שנת 2002, מעל 10 שנים.  
הגן הנדון פועל במקום בשנתיים האחרונות בהתאם להיתר הקודם שמספרו 09-0412 וכעת מבוקש לחדש את ההיתר ל-5 שנים נוספות.  
ככלל, שימוש חורג אמור להיות לתקופה מוגבלת. במקרה זה מדובר בשימוש חורג ממושך מעל 10 שנים (החל משנת 2002). לפי טענות המתנגדים קיימת הפרעה ממושכת לסביבה בזמן הורדת הילדים למרות התנאי בהיתר הקודם שדרש שיהיה סיוע בקליטת הילדים. כמו כן, קיימת טענה שהמפעילים אינם עומדים בשעות הפעילות שנכתבו בהיתר.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

14-2217 עמ' 15

לאור האמור, צוות ההתנגדויות ממליץ לאשר את השימוש החורג המבוקש עד לתאריך 15/08/2016 למשך שנתיים בלבד וזאת על מנת שהמבקשים יוכלו להתארגן בהתאם. בהיתר לשימוש חורג שיוצא יצויין כי לא יינתן שימוש חורג נוסף עבור גן ילדים במקום.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן-גל (דג"מס) מיכאל 9

גוש: 6624 חלקה: 718	בקשה מספר: 14-2626
שכונה: גני צהלה, רמות צהלה	תאריך בקשה: 31/12/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: A0883-002
שטח: 323 מ"ר	בקשת מידע: 201401354
	תא' מסירת מידע: 15/07/2014

מבקש הבקשה: יחזקאלי אילן  
גלבוט 26, מבשרת ציון \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הקמת מבנה חדש הכולל: 2.00 קומות מגורים, ובהן 2 יח"ד, ג, המרתפים כוללים: מקלט, מחסן, חדרי עזר, חניה קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה על הגג: קולטי שמש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר פירוט נוסף: חפירת 1 קומת מרתף ובניית 3 קומות מגורים

**ההחלטה: החלטה מספר 11**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש, בן 2 קומות, עם גג רעפים וניצול חלל הגג, מעל מרתף, עבור 2 יח"ד, 2 קוטג'ים בקיר משותף, כולל ההקלות הבאות, לאור זה שהקלות דומות אושרו באיזור:

- הקלה בקו בנין אחורי 10% (0.5 מ')  
- הסדרת כניסה נוספת למרתף

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

תנאים להיתר  
ביטול המרתף מעבר לקו בניין קדמי

התחייבויות להוצאת היתר

- מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית ל:
- פיתוח שטחים בתחום התכנית (סלילת כבישים, ניקוז, תיעול, עבודות מים, כיבוי אש וכד');
- רישום בלשכת רישום המקרקעין את השפ"פ כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניינים שבתחום המבנה

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 בעניין השפ"פ, מוסך חניה, המרתף והחללים העוברים לפני חיבור חשמל לבניין;
- לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות כישור ומילוי הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים. ייעשו סידורים מתאימים לפתרון בעיית הניקוז על ידי ריכוז מי הגשמים מהסביבה לצנרת ניקוז בדרך משה סנה. השפ"פ והכבישים צריכים להיות מנוקזים אל הכבישים;
- שימוש אחר בחניה מהמיועד לכך מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו;
- ביצוע השפ"פ מהווה תנאי לקבלת תעודת גמר;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חי"ש 3

גוש: 6628 חלקה: 88	בקשה מספר: 15-0030
שכונה: אפקה	תאריך בקשה: 07/01/2015
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 0948-003
שטח: 503 מ"ר	בקשת מידע: 201302234
	תא' מסירת מידע: 07/01/2014

**מבקש הבקשה:** וייס אירית איריס  
קהילת ריגא 16, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** דוידוביץ שלום  
פנקס דוד צבי 31, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
המרתפים כוללים: מקלט, מחסן, חדרי עזר  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה  
על הגג: חדרי יציאה  
פירוט נוסף: הריסתמבנה קיים ובניה חדשה

**ההחלטה: החלטה מספר 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0008-2 מתאריך 25/03/2015**

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג', כולל ההקלות הבאות:

1. 6% משטח המגרש (המהווים 30.18 מ"ר)
2. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה

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

**תנאים להיתר**  
הצגת אישור בעל הזכות בנכס מנהל מקרקעי ישראל

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים הגובלים. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו;
2. אישור פקיד היערות להעתקת העצים הינו תנאי מקדמי להתחלת עבודות במגרש ובאחריות בעל ההיתר לקבלו;
3. פיצול המרתף והדירה שמעליו ליח"ד נוספות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אשכנזי 42

גוש: 6637 חלקה: 482	14-1581	בקשה מספר:
שכונה: נוה דן	31/07/2014	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	0838-042	תיק בניין:
שטח: 540 מ"ר	201400353	בקשת מידע:
	06/03/2014	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: צור חיים  
אפק 18, גבעתיים \*

עורך הבקשה: שוקן הלל  
לבנון חיים 87, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 5.00 קומות מגורים, ובהן 6 יח"ד, 4 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג  
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חדר גנרטור, משאבות ומאגר מים וחדר משחקים וחניה ממוכנת  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
בחצר: 10 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

### ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

א. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תואמת את מדיניות הועדה המקומית לאזור שיכון דן מתאריך 12.11.14  
החלטה מס' 14-ב-0026. יש לציין שמדיניות זו באזור שיכון דן נבחנה מחדש לאחרונה ואושרה במתכונתה הנוכחית  
לאור התנגדויות של חלק מתושבי השכונה.

ב. לאשר הבקשה להריסת הבניין הקיים שלא עומד בפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומת  
גג חלקית מעל מרתף, סה"כ 6 יח"ד הכולל תוספת זכויות מכוח תמ"א 38:  
1. סגירת קומת עמודים מפולשת ובה יחידת דיור אחת.  
2. תוספת 25 מ"ר לכל יחידת דיור המותרת לפי התכנית התקפה.  
3. תוספת קומה נוספת, (קומה ג') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת.  
4. תוספת 2 יח"ד (בקומות קרקע ובקומה ג')

ג. לאשר את הבקשה כהקלה ל:

1. 10% מקווי בניין צדדיים (0.40 מ')
2. 10% מקו בניין אחורי (0.50 מ')
3. ביטול נסיגה ממעקה גג בקווי בניין צדדיים.
4. הגבהת גובה קומת עמודים עד לגובה 3.00 מ' לצורך שימוש בקומה למגורים.
5. הבלטת מרפסות מחוץ לקו בניין קדמי מותר ב- 1.30 מ' (26%).
6. הבלטת מרפסות מחוץ לקו בניין אחורי מותר ב- 1.90 מ' (38%).
7. תוספת של יחידת דיור מעבר לצפיפות המותרת.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכוון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הקטנת תכסית הגג עד 65% משטח תכסית הקומה מתחתיו.
3. הקטנת השטח העיקרי בקומות הטיפוסיות עד למותר בתוספת זכויות תמ"א 38.
4. ביטול מדרגות כניסה משנית הבולטות בכ- 1.40 מ' מקו בניין צדדי דרומי.

**התחייבויות להוצאת היתר**  
שמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות הפירה, טרם תחילת עבודות הבנייה, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי הנזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
שלונסקי אברהם 35 רובין ראובן 8**

בקשה מספר:	14-2094	גוש:	6625 חלקה: 898
תאריך בקשה:	21/10/2014	שכונה:	'נאות אפקה ב
תיק בניין:	0805-035	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201302200	שטח:	841 מ"ר
תא' מסירת מידע:	11/02/2014		

מבקש הבקשה: חברת שלונסקי 35 תמ"א 38 בע"מ  
תבוק 3, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פרי בנימין  
כורזין 1, גבעתיים \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה: תוספת 2.5 קומות לבניין, הכוללות 8 יחידות דיור תוספת מעלית וממד"ים לדירות קיימות הסדרת מקומות חניה, (עם מכפילי חניה) לפי תקן תוספת חדרי יציאה לגג+מרפסות בחזיתות קדמית ואחורית. בק. קרקע מבואה חדשה+חדרי אשפה וגז ומחסנים.

**ההחלטה: החלטה מספר 14**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

1. לאשר את הבקשה להוספת 2 קומות מגורים טיפוסיות מעל בניין קיים ו-4 חדרי יציאה בקומת הגג מכוח תמ"א 38, סה"כ 8 יח"ד נוספות. סה"כ קיימות וחדשות 24 יחידות דיור, כולל:
  - הקמת ממ"ד מעבר לקו בניין במרווח הצדדי מ-4.0 מ' ל-3.4 מ', לדרום מזרח, לפי תמ"א 38/3.
  - הקמת ממ"ד במרווח צדדי מ-4.0 מ' ל-3.2 מ', לצפון – מזרח לפי תמ"א 38/3.
  - תוספת 2.5 קומות ל-4 קומות קיימות מעל ק. עמודים לפי תמ"א 38/3.
  - סגירת קומת עמודים מפולשת לשטחי שירות לפי תמ"א 38/3.
  - תוספת עמודים קונסטרוקטיביים לצורך חיזוק מעבר לקו בניין בהבלטה של 0.75 מ' המותרים לפי התקנות.

**ההקלות הבאות:**

1. הגבהת גובה קומת הגג עד ל-2.95 מ' מ-2.80 מ' המותרים.
2. הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי עד-2 מ' מ-5 מ' המותרים (40%) לכיוון רחוב שלונסקי ו-1.60 מ' מ-4 מ' המותרים (40%) לכיוון רחוב ראובן.

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

**תנאים להיתר**

1. תשלום כופר חניה או לחילופין אישור מכון הרישוי על פתרון חנייה פיזי עבור מקומות חניה חסרים.
2. הקטנת שטח הדירות ל-97.5 מ"ר לדירה כולל הממ"ד, המרפסות הקיימות הסגורות, שטח הרחבת הדירה מכח התמ"א.
3. הקטנת שטח המרפסות ל-12 מ"ר לדירה, על גבי 2\3 מהחזית ובמרחק מותר על פי 40% בליטה שמאושר בהקלות.
4. פתיחת המרפסות בחזית הקדמית. (לא יותרו מרפסות פתוחות וסגורות).
5. תיקון נפח הבניין והתאמתו לקווי הבניין המותרים על פי תמ"א 38 ותכניות ראשיות כולל הקלה של 10%.
6. התאמת הבנייה על הגג כך שתהווה 65% ברוטו תכסית משטח ברוטו תכסית של הקומה שמתחתיה.
7. התאמת פתרון חנייה לתקנות רצועה מפולשת. הורדת קיר פיתוח חדש בחזית. שמירה עם חזית מגוננת וירוקה.
8. מילוי הוראות מכון הרישוי.
9. הורדת מטבחים בחדרי היציאה לגג.
10. הגשת תקנה 27 לרישום השטחים המשותפים ולאי פיצול דירות בקומת הגג.
11. תכנון מחדש של קומת הקרקע על פי הנחיות מכון הרישוי ומהנדס הרישוי.

12. תיקון כל ההערות הרשומות על גבי מפרט הבקשה.

**התחייבויות להוצאת היתר**

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ;
2. הצגת רישום ההערה לפי תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים ואי פיצול הדירות העליונות לפני סיום עבודות בניה ;
3. ביצוע שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומו טרם קבלת תעודת גמר ומתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע התנאי ;

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
חובבי ציון 5 חובבי ציון 5 א**

גוש: 6910 חלקה: 12	בקשה מספר: 14-1883
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 16/09/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0092-005
שטח: 543 מ"ר	בקשת מידע: 201300186
	תא' מסירת מידע: 14/04/2013

מבקש הבקשה: באלנט ערן זיגמונד  
ברקוביץ 4, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

תוספת בניה בקומה: ereg, בשטח של 8.63 מ"ר

שינויים פנימיים הכוללים: הגדלת שטח הלובי בקומת קרקע, שינויים פנימיים בדירות, ללא שינוי שטח וחזית הבניין ושינוי בפיתוח

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 15**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0008-2 מתאריך 25/03/2015**

א. לאשר הארכת תוקפו של היתר מספר 10-765 לשנתיים נוספות, מתאריך 20/12/2014

ב. לאשר את הבקשה לתוספת בניה עבור לובי כניסה לבניין.

כולל ההקלה:

העברת שטחים מהקומות לקומת קרקע והגדלת שטח קומת קרקע לתכסית 55.7%

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

הערה:

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
נחלת בנימין 23**

בקשה מספר: 14-2290  
תאריך בקשה: 13/11/2014  
תיק בניין: 0003-023  
בקשת מידע: 201302031  
תא' מסירת מידע: 08/12/2013

גוש: 6918 חלקה: 59  
שכונה: לב תל-אביב  
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)  
שטח: 419 מ"ר

מבקש הבקשה: שירקני גורג  
נחלת בנימין 19, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, מלון עירוני  
תוספת בניה בקומה: בכל הקומות, לחזית, לאחור, לצד  
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית  
שינוי יעוד ממגורים למלונאות  
מלון עירוני  
המקום משמש כיום למסחר ומגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 16  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן, אין פגיעה במתנגדים והטענות אינן תכנוניות במהותן ולאשר את הבקשה להקמת מלון עירוני בבניין לשימור הכוללת הרחבת המבנה והוספת 3 קומות, שכן הבקשה וההקלות המבוקשות ניתנות לאישור במסגרת תכנית השימור.
- ב. לאשר פטור מהסדר חנייה בהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה במכון הרישוי ומחלקת השימור, מכיוון שמדובר בבניין לשימור ולא ניתן להסדיר חנייה במגרש.

**כולל ההקלות הבאות:**

1. בנייה בקו אחורי של 3.0 מ'.
2. הקלה כמותית של 6% באחוזי בנייה (25 מ"ר)
3. ביטול קומת ביניים ובניית 4 קומות מלאות.
4. בניית מתקנים טכניים בגבול המגרש בנישה הגבוהה מ-1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.
5. בנייה בתכסית גדולה מ-50% המותרים.
6. הקלה בגובה נטו של דירת גג מ-2.70 מ' ל-2.90 מ' נטו.
7. העברת שטחים עיקריים בין הקומות.
8. בניית קורה דקורטיבית מבטון במפלס הגג.
9. שינוי ייעוד ממגורים למסחר בקומה א' בחזית.
10. שינוי ייעוד ממגורים למלונאות בכל הקומות.
11. שינוי ייעוד ממסחר לבית כנסת בקומת הקרקע בעורף.
12. בניית חדרי מלון בקומת הגג.
13. הגדלת תכסית המרתף מעבר לתכסית המבנה שמעליו לצורך הקמת מקלט בלבד.

14. יציאת מילוט מהמרתף במרווח הצידי.

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

1. הצגת כל האישורים הנדרשים למלון ממשרד הבריאות והתיירות.
2. ביטול כל מרתף שחורג מקונטור המבנה לשימור, למעט המקלט.

**תנאים להיתר**  
אישור סופי של מחלקת השימור.

- תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**
1. רישום הערה בטאבו כי הבניין ירשם כיחידה אחת שלא ניתן לפצלה.
  2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מחלקת שימור.
  3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
מוסנזון בן-ציון דר' 3**

גוש: 6213 חלקה: 72	14-1933	בקשה מספר:
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	23/09/2014	תאריך בקשה:
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	0486-003	תיק בניין:
שטח: 563 מ"ר	201400633	בקשת מידע:
	25/05/2014	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: רם בעיר מוסנזון 3 בע"מ  
המצודה 29, אזור \*

עורך הבקשה: רובין נועה  
ירמיהו 7, תל אביב - יפו 63507

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 3 יחידות דיור  
שינויים פנימיים הכוללים: זכויות בניה מירביות לתוספת לבניין קיים. תוספת קומה חדשה וקומה חלקית בגג ותוספת  
של 2 מעליות  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 17  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

1. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים.
2. הבקשה איננה תואמת את הוראות תכנית רובע 4 המופקדת אך תואמת את המלצות החוקרת והמאושרת. המבקש יפנה לאישור לוועדה המחוזית לעניין:
  - i. קווי בניין לממ"דים.
  - ii. תוספת מרפסות לבניין קיים - שילוב פתוחות וסגורות.
  - iii. בניה מעל מרפסות קיימות ברוחב כל החזית קדמית.
  - iv. גובה קומה טיפוסית 3.40 מ'.
  - v. יישור מפלס הגג הקיים בהתאם למפלס הגג בחלק העורפי.
3. במידה והבקשה תאושר ע"י הועדה המחוזית, לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים, שינויים תוך תוספת שטח וקומות ע"י תוספת זכויות מכח תמ"א 38 עבור:
  - i. מילוי קומת עמודים, כולל הקמת ממ"דים ליח"ד קיימות.
  - ii. הרחבת דירות קיימות בהיתר עד 25 מ"ר כולל ממ"ד.
  - iii. תוספת קומה עבור 2 יח"ד.
  - iv. תוספת קומת גג בתכסית עד 65% משטח הגג, עבור יח"ד אחת.
4. כולל ההקלות הבאות לשיפר תכנון ואיכות מגורים:
  - v. הקלה בקווי בניין אחורי ב-10% מ-6.0 מ' ל-5.40 מ'.
  - vi. בניית גזוזטרה הבולטת עד 40% מקו בניין קדמי או 2.0 מ' הקטן מבניהם.
  - vii. בניית גזוזטרה הבולטת עד 40% מקו בניין אחורי או 2.0 מ' הקטן מבניהם.
- כל זה בתנאי -
  - הריסת כל בנייה לא חוקית בקומת הקרקע החורגת מקו הבניין הצדדי דרומי המותר בהקלה, לפני הוצאת ההיתר ובאישור מחלקת הפיקוח.
  - הקטנת שטח המשרד בקומת המרתף כפי שאושר בהיתר המקורי ובנוסף מרחב מוגן (שטחי שירות), בין הקירות היורדים של הממ"ד, בכפוף לאישור פיקוד העורף.
  - הזזת פיר מעלית הממוקם במרווח הדרומי, מתוך תחום הרצועה המפולשת של 3.0 מ' אל פנים המגרש, ביטול פודסטים והסדרת גישה ישירה מהמעלית לדירות כפי שמתוכנן בפיר באגף העורפי.

1933-14 עמ' 2

5. לא לאשר פתרון מוצע ל-3 מקומות חנייה במרווח הקדמי שכן נוגד את קובץ ההנחיות העירוני אשר אושר בוועדה המקומית ולאשר השתתפות בתשלום לקרן חניה עבור מקומות החניה הדרושים ע"פ תקן היות והנכס מצוי באזור אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. אישור סופי של יועץ העירייה לחיזוק הבניין.
2. סגירה אחידה של כל המרפסות הסגורות החורגות מקווי בניין, בכל החזיתות ובכל הקומות החורגות בבניה קלה ע"י תריסים וחלונות.
3. הנמכת גובה קומת הגג עד למותר.
4. מילוי הנחיות אחראי תיק במכון הרישוי מתאריך 07/12/2014.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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.
2. 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.
3. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5. כפוף לתנאי תחנת גנים ונוף במכון הרישוי מתאריך 01/02/2014.
6. כפוף לתנאי תחנת אצירת אשפה במכון הרישוי מתאריך 02/12/2014.

#### הערה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
מוהליבר 30**

גוש: 6919 חלקה: 59	בקשה מספר: 14-2281
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 12/11/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0132-030
שטח: 1020 מ"ר	בקשת מידע: 201301599
	תא' מסירת מידע: 04/11/2013

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

עורך הבקשה: פישר לבנטון רועי  
באר יעקב 18, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 4 קומות לבניין, הכוללות 8 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה 0, לאחור  
הריסת חלק ממבנה קיים תוספת מעלית חיצונית מרתף חניה, ממ"דים ושינוי חדר מדרגות.  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה : החלטה מספר 18  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. על פי התכנון המוצע מדובר בהריסה מסיבית של מרבית הבניין מלבד 2 קירות. בנוסף, חופרים מרתף מתחת לבניין כך שלא סביר להתייחס לתכנון המבוקש כתוספת בנייה אלא הריסה ובנייה מחדש.
  2. היות שכך הבנייה המבוקשת חורגת מקווי הבניין המותרים לחזית ולצד לפי הוראות תכנית 44 ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 ברובע 5 ומהווה סטייה ניכרת.
  3. נוגדת את מדיניות לתמ"א 38 ברובע 5 לפי המלצות החוקרת לתכנית 3616א' (רובע 3), לעניין:
    - גובה קומה טיפוסית מעבר למותר.
    - גובה קומת גג מוגבהת ללא כל הצדקה תכנונית לכך.
    - נסיגת קומת הגג מהחזית האחורית.
    - הבלטת המרפסות מחזית קדמית ואחורית מעבר למותר בתקנות התכנון והבנייה ומהווה סטייה ניכרת.
  4. מוצע הקמת פיר מעלית בחריגה מקווי בניין צדדי המותר דבר שלא ניתן לאפשר בדרך הקלה בבנייה חדשה.
  5. הבקשה למעשה היא עבור הריסה ובנייה חדשה למרות שע"י עורך הבקשה, הבקשה הוגדרה כחיזוק ותוספת לבניין קיים.

הערות:

1. הודעה נשלחה במייל לעורך הבקשה ועורך הבקשה הוזמן לפגישה.
2. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
יוחנן הורקנוס 13**

גוש: 6958 חלקה: 161	בקשה מספר: 14-2076
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 20/10/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0209-013
שטח: 293 מ"ר	בקשת מידע: 201401026
	תא' מסירת מידע: 29/07/2014

**מבקש הבקשה:** טל יפה  
יוחנן הורקנוס 9, תל אביב - יפו \*  
און אביבה  
יוחנן הורקנוס 13, תל אביב - יפו 62493  
און דב  
יוחנן הורקנוס 13, תל אביב - יפו 62493  
ורקשטל פרידה  
יוחנן הורקנוס 13, תל אביב - יפו 62493  
ורקשטל גבריאל  
ברגנר אליזבת 10, תל אביב - יפו 68014  
בר גיורא מאיר  
יוחנן הורקנוס 13, תל אביב - יפו 62493

**עורך הבקשה:** קורן עמי  
רותם 119, נתניה \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה 0, לאחור, בשטח של 61.85 מ"ר  
מבוקש חיזוק הבניין לפי תמ"א 38  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

לקבל ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- הבקשה נערכה בצורה המקשה על בדיקתה, חסרים מידות ומפלסים הרלוונטיים, לא הוצגו גבולות המגרש בתנוחת הקומות, לא צוינו ייעודי החללים. לא הוצג בית הסמוך על מנת לקבוע את מידת הפגיעה בו.
- הממ"ד מתוכנן בקו בניין צדדי 0.00 במקום 2.50 מ' בניגוד להוראות תכנית 58 לעניין קו בניין צדדי מעבר לקיר המשותף ובניגוד לתכניות המופקדת לרובע 3 והמאושרת בוועדה המחוזית.
- המרפסות המתוכננות בבקשה חורגות מקו הבניין לאחר ההפקעה מעל המרחק המותר בתקנות התכנון והבניה והן אינן קונזוליות כנדרש. תכנון המרפסות מהווה סטייה ניכרת.
- קירות החיזוק המתוכננים מאלצים שינוי בתכנון החניה הקיימת היום במגרש בניגוד להמלצת בוחנת התנועה במכון הרישוי ובהתנגדותו של אחד הדיירים. החניה מתוכננת באופן שאינו עומד בתקנים הרלוונטיים ולמעשה מדובר בביטול 4 מקומות חניה והפתרון המוצע במקומם אינו ניתן לאישור.

הערה: חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אבן גבירול 6

גוש : 6111 חלקה : 69	14-2129	בקשה מספר :
שכונה : גני שרונה	26/10/2014	תאריך בקשה :
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	0496-006	תיק בניין :
שטח : 756 מ"ר	201400834	בקשת מידע :
	01/05/2014	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : יוגב ענת  
קריית 20 , רמת גן \*  
יוגב הרצל  
אבן גבירול 6 , תל אביב - יפו 64077

עורך הבקשה : בר-שלום אביחי  
שמידט יוסף 22 , תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממגורים  
לשימוש מבוקש : מרפאות/משרדים למקצועות חופשיים  
בקומה : 1 לתקופה של 10 שנים בשטח 115.87 מ"ר  
למקום אין כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית  
תיאור נוסף נימוקי הבקשה : חניה מסודרת בתשלום בחניון "בית אליהו" רח' לסקוב 1 פ' אבן גבירול 4

**החלטה : החלטה מספר 20**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0008-2 מתאריך 25/03/2015**

לדחות את ההתנגדויות שאינן תכנוניות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר המגדיר מגורים למשרד. בדירה דרום מערבית, בקומה א' של בניין בן 4 קומות עם חזית מסחרית ובנייה על הגג.

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

תנאי להיתר  
תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה פנקס דוד צבי 3 מרים החשמונאית 1

בקשה מספר:	14-2322	גוש:	6212 חלקה: 967
תאריך בקשה:	18/11/2014	שכונה:	הצפון החדש - החלק הצ
תיק בניין:	0478-003	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201301684	שטח:	699 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/11/2013		

מבקש הבקשה: סיטי גרופ נדל"ן בע"מ  
בצלאל 1, רמת גן \*

עורך הבקשה: רוסמן רוני עופר  
יהודית 7, תל אביב - יפו 67016

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: קרקע, א, ב, ג, לחזית, לאחור, לצד  
תוספת 2 קומות חדשים. ממדים ומרפסות שמש לדירות הקיימות. מעלית ומתקן חנייה אוטומטי, - מכח תמ"א 38  
המקום משמש כיום למגורים ומסחר בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

- א. לקבל את ההתנגדויות לעניין הקמת מתקן חנייה במרווח הצדדי צפוני והמלצת בוחנת התנועה במכון הרישוי
- ב. לא לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת ממ"דים וקומות מכוח תמ"א 38 לבניין מגורים קיים בן 3 קומות עם קומת קרקע מסחרית מעל מקלט במרתף, מהסיבות הבאות:
  1. החיזוק המבוקש לבניין הקיים בחזית הדרום מערבית, הפונה לרחוב פנקס והקמת הממ"ד בקומות החדשות בהיקפו, נעשה מסיבב למרפסות, שנבנו מחוץ לקווי הבניין ונסגרו במהלך השנים. הנ"ל מהווה חריגה מעבר לקו בניין קדמי, בניגוד למדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 ולמעשה מדובר בסגירת מרפסות בבנייה קשיחה אשר אינה תואמת את הוראות תכנית מ'.
  2. תכנון הממ"דים לכיוון חזית רחוב מרים החשמונאית, חזית רחוב פנקס ובפינת הבניין במפגש בין 2 הרחובות, נעשה באופן פוגעני לחזית הרחוב ללא כל הצדקה תכנונית, שכן ניתן היה ליישמו בחזיתות הצדדיות של הבניין.
  3. חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה:
    - לא הוכללו שטחי המרפסות הסגורות במניין שטחים עיקריים מותרים.
    - שטח מרפסות גזוזטרא חורג מהמותר בתקנות התכנון והבנייה, לרבות הכללת השטח של מרפסות שנסגרו והוקמו מחוץ לקווי בניין ונדרשת פתיחתן לצורך התאמה לתקנות התכנון והבנייה.
  4. הבניין המוצג כקיים נבנה בחריגה מהמאוסר במסגרת ההיתר המקורי, ללא כל ניסיון להסדיר את תוספת השטחים בבקשה הנוכחית. בנוסף יש לציין כי לדירות הקיימות, להן התווסף השטח לא הוצג פתרון למיגון בהתאם לדרישות תקנות ההתגוננות האזרחית.
  5. מילוי קומת הקרקע נעשה בניגוד להוראות תמ"א 38 שאינה מאפשרת הרחבת קומת הקרקע לשטחי מסחר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חולדה 1

<p>גוש : 6954 חלקה: 18 שכונה: הצפון הישן - החלק הצ סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 שטח: מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 14-2383 תאריך בקשה: 27/11/2014 תיק בניין: 0284-001 בקשת מידע: 201301723 תא' מסירת מידע: 19/11/2013</p>
---	--

**מבקש הבקשה:** חולדה 1 יזומות בע"מ  
בר כוכבא 23, בני ברק \*

**עורך הבקשה:** אוסנגר קלאודיו  
ענתות 38, תל אביב - יפו 69080

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: 6.00 קומות מגורים, ובהן 12 יח"ד  
המרתפים כוללים: מחסן, קומה מסחרית

קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים

### ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש של בניין למגורים, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף, מכוח תמ"א 38, שכן התכנון אינו עומד בקנה אחד עם התכנון התקפות, התכנית המופקדת לרובע 3 והתכנית המאושרת בוועדה המחוזית, בהיבטים הבאים:
1. מתוכננת קומה אחת מעבר למותר, כתוצאה מכך קיימת חריגה הן בשטח המותר לבנייה, הן במס' הקומות והן בצפיפות המותרת.
  2. התכנון המוצע לקומת המרתף אינו תואם את דרישות תכנית ע' - 1:  
- שטח המרתף חורג מהמותר בתכנית הנ"ל.  
- ולא הוצג שטח החלחול מי נגר עילי ומבדיקה גרפית עולה כי הינו עולה על המותר בדרישות תמ"א 34.  
- שטח הדירה בקומת הקרקע קטן משטח המרתף הנלווה לה בניגוד להוראות התכנית הנ"ל.
  3. חדר המדרגות ופיר המעלית מתוכננים מחוץ לקווי בניין ובחריגה מהקיר המשותף החופף ממזרח, ללא כל הצדקה תכנונית ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה. הנ"ל היה ניתן לתכנון במסגרת קווי הבניין המותרים.
  4. גובה הבנייה על הגג ונסיגות הבינוי ממעקה הגג חורגים מהגבלות התכנית המופקדת לרובע 3.
  5. המרפסות מתוכננות בחריגה מקו בניין קדמי מעבר למותר גם באישור הקלה של 40% מאורך קו הבניין המותר על פי התכנית הראשית. מהווה סטייה ניכרת. בנוסף מרחק המרפסות מהקיר המשותף עולה על המותר בתכנית 58 ומהווה פגיעה באיכות חייהם של השכנים בבניין הסמוך, הנושא ציון בהתנגדותם לעיל.
  6. לא הוצגה כל הוכחה כי קו הבניין הקדמי המבוקש בהקלה תואם את קו הבניין שאושר עבור הבניינים האחרים ברחוב. מהווה סטייה ניכרת.
  7. החניה כפי שתוכננה אינה מאושרת על ידי בוחנת הרישוי במכון הרישוי.
  8. לא תוכננה רצועה גנטית ברוחב 2 מ' בחזית הקדמית של הבניין, בניגוד להנחיות אדריכל העיר לעניין זה.
  9. חפירת חצר מונמכת בקו המגרש הצדדי אינה תואמת את מדיניות הוועדה המקומית לעניין זה.

תיקון התכנון במסגרת הבקשה הנוכחית מהווה שינוי מהותי מהמוצג.

הערה: חוות דעת מהנדס העיר נמסרה במהלך פגישה לעורך הבקשה, כמו כן נשלחה במייל.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

14-2383 עמ' 33

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה המלך 46

גוש : 6952 חלקה : 25	בקשה מספר : 14-2135
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 26/10/2014
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0191-046
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201401291
	תא' מסירת מידע : 12/08/2014

מבקש הבקשה : זילברמינץ יוסף  
שלמה המלך 46, תל אביב - יפו 64386

עורך הבקשה : מוסן לוי יהונתן  
הס 17, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממשרד  
לשימוש מבוקש : למשרד  
בקומה : 2  
למקום אין כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית  
תיאור נוסף נימוקי הבקשה : כיום יש משרד היתר בתוקף אשר עומד לפוג.

### ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

- מקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מזירה למשרדים בקומה השנייה שכן, מדובר באזור מגורים שקט ושימוש של משרד בקומה השנייה יהווה מטרד למגורים בנושא של רעש, תנועה, פתרונות חנייה וכו' כפי שמופיע בנוסח ההתנגדות. כמו כן, הועדה רואה לנכון לשמור על מצאי דירות המגורים בעיר.
- לפי החלטת הועדה מיום 05.04.2006 "יתאפשר שימוש בקומת מרתף וקומת קרקע לשימוש כמשרדים ולבעלי מקצועות חופשיים במסגרת שימוש חורג".
- יש לציין, כי במקביל הוגשה בקשה מספר 14-2279, לשימוש חורג למשרד בקומת הקרקע ע"י אותו מבקש. בקשה זו מומלצת לאישור שכן היא תואמת את מדיניות הועדה. אישור משרד נוסף באותו בניין בקומות עליונות, יגרום לפגיעה בדיירים כמפורט בסעיף 1 ועלול לשנות את אופי הבניין ממגורים למשרדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה המלך 46

גוש: 6952 חלקה: 25	בקשה מספר: 14-2279
שכונה: הצפון הישן- החלק הדרו	תאריך בקשה: 12/11/2014
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0191-046
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201401292
	תא' מסירת מידע: 24/08/2014

מבקש הבקשה: זילברמינץ אמנון  
שלמה המלך 46, תל אביב - יפו 64386

עורך הבקשה: מוסן לוי יהונתן  
חס 17, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממגורים  
לשימוש מבוקש: משרד

למקום אין כניסה נפרדת  
בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית

**ההחלטה : החלטה מספר 24**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0008-2 מתאריך 25/03/2015

- לדחות את ההתנגדויות שכן, בהתאם למדיניות הוועדה לנושא שימושים מעורבים בבניין משנת 2006, ניתן לאשר שימוש חורג למשרד עבור בעל מקצוע חופשי בקומת הקרקע או במרתף בלבד. מדיניות זו נקבעה לאחר שנלקחו בחשבון הצרכים והשימושים המפורטים בתב"ע אל מול פגיעה פוטנציאלית בדיירי הבניין. במקרה זה נראה ששימוש למשרד בקומת הקרקע לא יהווה מטרד או פגיעה ממשית במתנגדים.
- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירה למקצוע חופשי (משרד יזמות), לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הוועדה.
- לאשר השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור 2 מקומות החנייה הנדרשים לפי התקן.

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

**תנאים בהיתר:**

השימוש החורג הינו ל-5 שנים בלבד מיום החלטת הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זולא אמיל 18

גוש: 7078 חלקה: 111	בקשה מספר: 14-2396
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 30/11/2014
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0296-018
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201402206
	תא' מסירת מידע: 25/11/2014

מבקש הבקשה: רוזנפלד ורדה  
בירון 19, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: אשכנזי משה  
בית אל 43ד, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממחסן תמונות  
לשימוש מבוקש: משרד למקצוע חופשי  
בקומה: 1- לתקופה של 5 שנים בשטח 37 מ"ר  
למקום יש כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

**ההחלטה: החלטה מספר 25**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0008-2 מתאריך 25/03/2015

- לא לאשר את הבקשה, שכן:
1. הקומה אינה עומדת בהגדרת קומות מרתף שכן מפלס רצפת קומת המרתף כפי שהוגדרה בהיתר נמצא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע באזור הכניסה.
  2. הבניין בנוי תוך ניצול מלוא זכויות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ח"ן 57

בקשה מספר:	14-2378	גוש:	6952 חלקה: 112
תאריך בקשה:	26/11/2014	שכונה:	הצפון הישן- החלק הדרו
תיק בניין:	0337-057	סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע:	201401705	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	07/10/2014		

מבקש הבקשה: וסרמן לוסייה  
ח"ן 57, תל אביב - יפו \*  
וסרמן מרקוס  
ח"ן 57, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: גרינשפון זיוה  
מנדלסון 4, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממגורים  
לשימוש מבוקש: משרד עו"ד  
בקומה: 2 בשטח 115 מ"ר  
למקום יש כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר תניה פיזית

### ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בקומה השנייה שכן,

1. מדובר באזור מגורים שקט ושימוש של משרד בקומה השנייה יהווה מטריד למגורים בנושא של רעש, תנועה, פתרונות חנייה וכו' כפי שמופיע בנוסח ההתנגדות. כמו כן הוועדה רואה לנכון לשמור על מצאי דירות המגורים בעיר.
2. לפי החלטת הוועדה מיום 05/04/2006:  
"יתאפשר שימוש בקומת מרתף וקומת קרקע לשימוש כמשרדים ולבעלי מקצועות חופשיים במסגרת שימוש חורג".

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קורולנקו 1

גוש : 7078 חלקה: 30	בקשה מספר: 14-2407
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 30/11/2014
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין: 0295-001
שטח: 53 מ"ר	בקשת מידע: 201400836
	תא' מסירת מידע: 19/06/2014

מבקש הבקשה: אמרגי יהודה לאון  
עגנון 40, בת ים \*

עורך הבקשה: עין-דור משה  
אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 63566

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממחסן-פרטי  
לשימוש מבוקש: משרד למקצועות חופשיים  
בשטח 43.18 מ"ר  
למקום יש כניסה נפרדת  
בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית

**ההחלטה : החלטה מספר 27**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד משפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
הכרמל 38 רבינוביץ שפ"ר 2**

גוש: 6919 חלקה: 1	בקשה מספר: 14-1610
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 04/08/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0009-038
שטח: 334 מ"ר	בקשת מידע: 201301467
	תא' מסירת מידע: 30/09/2013

מבקש הבקשה: משען נעים מיכאל  
רבינוביץ שפ"ר 2, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: נסים אלון  
אלנבי 108, תל אביב - יפו 65815

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 1 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: 0, לחזית, לצד, בשטח של 130.18 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 104.23 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי ל-4 יחיד בקומות א' ב' ג' הפיכת קומת גלריה לשטח מסחרי  
המקום משמש כיום למסחר ומגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 28**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. זכאות לתמ"א- ההיתר הקודם לחיזוקים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 ניתן בדיעבד כאשר הבנייה כבר הייתה קיימת כולה בפועל (מדובר בבנייה שהייתה קיימת כבר משנת 2007). לאור זאת שהבניין כבר חוזק וקיים כולו בפועל לא ניתן להוסיף כיום כל תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.
2. מספר יחידות דיור המותר לפי תכנית 44 באזור מסחרי הינו 12 יחידות דיור (לפי 53 מ"ר ליחידה). בבניין הנדון אושרה תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 כך שמספר יחידות הדיור הקיים בהיתר כיום הינו 15 יחידות דיור, ולא ניתן להוסיף יחידות דיור מעבר לכך.
3. מרפסות- המרפסות המוצעות במרווח הצדדי החורגות מקו הבניין המותר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה. כמו כן המרפסות המוצעות אינן לכל גובה האגף אלא לשתי קומות בלבד, בניגוד להנחיות אדריכל העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המליץ 7

גוש: 6911 חלקה: 111	בקשה מספר: 14-2143
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 27/10/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0087-007
שטח: 390 מ"ר	בקשת מידע: 201301740
	תא' מסירת מידע: 21/09/2014

מבקש הבקשה: כהן מיכאל  
לשם 16, קיסריה \*

עורך הבקשה: פישר לבנטון רועי  
באר יעקב 18, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 5 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: 5  
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי חדר מדרגות  
תוספת מעלית  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

- לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים, ולאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38:
    - בנייה על הגג בתכסית של 65% משטח הגג.
  - לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי הדיור:
    - מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי מחוץ לקווי בניין.
    - הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי ואחורי.
  - לא לאשר את הרחבת המרפסות הקיימות בחזית הקדמית והאחורית מעבר לשטח ולהבלטה המותרים בתקנות התכנון והבנייה.
  - לא לאשר מרחק של 0.7 מ' בין המעלית לגבול המגרש הצפוני (כ- 0.6 מ' נטו) היות והנ"ל לא מאפשר מעבר חופשי. יש לתכנן מעבר נטו ברוחב של 1 מ' לפחות.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

- הקטנת שטח המרפסות המבוקשות והבלטתן מעבר לקווי הבניין בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- הקטנת שטח הבנייה המבוקשת בהתאם להוראות תכנית 2363.
- הסדרת שטח מגוון בחזית הקדמית בהתאם לדרישות קובץ ההנחיות העירוני.
- הצגת קומת גג מתוקנת בנסיגה של 2 מ' לפחות מהחזית האחורית.
- הנמכת גובה קומת הגג ברוטו ל- 4.5 מ'.

#### התחייבויות להוצאת היתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- שימוש בחומרי גמר לפי המאפשר באזור ההכרזה.
- המרפסות הפתוחות לא ייסגרו בעתיד בכל צורה שהיא.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

41 עמ' 14-2143

3. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ.

#### 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 בר כוכבא 33

גוש: 7091 חלקה: 91	בקשה מספר: 14-2154
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה: 27/10/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0085-033
שטח: 556 מ"ר	בקשת מידע: 201400484
	תא' מסירת מידע: 28/04/2014

מבקש הבקשה: חן רוך  
סירקין 35, תל אביב - יפו \*  
די.סי.אם שגב 2010 בע"מ  
מקוה ישראל 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שילה דן

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: ה,ד,לצד, בשטח של 33.80 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 30**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0008-2 מתאריך 25/03/2015**

- א. לאשר את הבקשה כהקלה ל:
- קומת גג חלקית (65%) מכוח תמ"א 38.
  - דירת גג מכוח תמ"א 38.

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

**תנאים להיתר**  
הקטנת שטח הבנייה בקומת הגג עד 65% משטח הגג כולו.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
ההיתר הינו בכפוף לכל תנאי ההיתר המקורי ואינו מהווה הארכת תוקפו.

**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 נחלת בנימין 6

גוש: 6918 חלקה: 4	בקשה מספר: 14-2201
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 03/11/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0003-006
שטח: 589 מ"ר	בקשת מידע: 201400286
	תא' מסירת מידע: 08/04/2014

- מבקש הבקשה: לב איתן סלח
- אחד העם 10, תל אביב - יפו \*  
יעקב לב ובניו בע"מ
  - אחד העם 9, תל אביב - יפו \*  
לב שאול
  - אחד העם 10, תל אביב - יפו \*  
אימפולייט בע"מ
  - אחד העם 10, תל אביב - יפו \*
- עורך הבקשה: רובין אלישע

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין  
תוספת בניה בקומה: 0, לאחור  
במרתף - תוספת שטח אחסנה  
בקומת קרקע - ביטול קומת קרקע והרחלת המסחר  
ביטול דופלקסים בקומה ד' והפיכתה הגג ל-2 דירות פנטהאוז מ-50% ל-65% בניה על הגג.  
תוספת ג'קוזי+ בריכת שחיה על הגג  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 31**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

- לאשר שינויים ותוספות בניה כלפי היתר מספר 13-1430 מתאריך 17.12.13 הכוללים:  
- הגדלת שטח קומה עליונה והסדרת 2 יחידות דיור מכוח תמ"א 38 במקום חדרי יציאה לגג הצמודים לדירות בקומה העליונה.
  - לאשר את הבקשה כהקלה ל:  
א. בניית בריכת שחייה בגג העליון.
  - לא לאשר את הבקשה להסדרת חצר מונמכת במרווח האחורי והצדדי של הבניין והקמת מדרגות כניסה נפרדת מהחצר של הבניין לחצר הצמודה לשטח שהוגדר כאחסנה של חנות, שכן אין כל הצדקה תכנונית להקמת חצר מונמכת הצמודה לשטח אחסנה. יתרה מכך, הדבר מצביע על כוונת המבקש להשתמש בשטח זה למטרה עיקרית, בניגוד למותר לפי תכנית ע1.
  - האישור מותנה בביטול החצר המונמכת והמדרגות לכניסה נפרדת, הסדרת חצר אנגלית במידות המותרות בתקנות התכנון והבניה לצורך אוורור ותאורה של חלקי המרתף בלבד, והתאמת כמות גודל הפתחים במרתף העורפי לייעודו כשטח אחסנה.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים להיתר  
הצגת נסיגה של 2 מ' בקומות הגג מקו החזית האחורית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

14-2201 עמ' 44

היתר זה הינו בכפוף לכל תנאי ההיתר המקורי ואינו מהווה הארכת תוקפו.

**הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מרדור מוניה 11

גוש: 7205 חלקה: 70	14-1901	בקשה מספר:
שכונה: נוה אליעזר וכפר שלם	17/09/2014	תאריך בקשה:
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	4231-011	תיק בניין:
שטח: מ"ר	201401121	בקשת מידע:
	14/07/2014	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: כהן מונרוב אילנה  
מרדור מוניה 11, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: כהן ליאת ועובד  
עלית הנוער 45, גבעתיים \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג ממגורים לשימוש מבוקש: גן ילדים מגיל 3 חודשים עד 3 שנים, סה"כ 25 ילדים בגן בקומה: 0 לתקופה של 5 שנים בשטח 161 מ"ר למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית תיאור נוסף נימוקי הבקשה: קומת קרקע מבקשים שימוש חורג לגן ילדים, קיים קוטג' דו קומתי כולל 2 חניות בחצר ע"פ היתר בניה. קומה א מגורים של בעלי הגן

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0008 מתאריך 25/03/2015

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מעורב בקוטג' בכל קומת הקרקע ובחצי מקומה א', לתקופה של 5 שנים (עד 31.08.2019) בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

- הגשת טופס התחייבות חתום מטעם הרשות המקומית בעניין אי הפעלת הגן בשעת חירום או לחילופין הכשרת פתרון מקלוט קיים;
- סימון הסככה בחצר העורפית והגבהת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחוריים שמעל 1.5 מ' להריסה וביצוע הריסתן במסגרת הזמן שנקבע לשימוש החורג וכתנאי לחידוש.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הריסת כל הגדרות שמעל 1.5 מ' וסככת הצל כתנאי לחידוש השימוש החורג מעבר לזמן שנקבע בהיתר.

#### הערות

השימוש בחצר יוגבל בין השעות 00:00-16:00 כתנאי בהיתר;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטה : החלטה מספר 4**  
**צוות התנגדויות מספר 0001-15-30 מתאריך 17/02/2015**

למבקשים נשלח זימון כדין לדיון ואלו לא נכחו בדיון. לפיכך לצורך גיבוש המלצה ולאחר ששמענו את ההתנגדויות, על המבקשים להגיש רשימה שמית הכוללת כתובות של ילדי הגן כולל מספר מדויק, שכן, לטענת המתנגדים בגן נמצאים 50 ילדים ולא 25 כפי שמצוין בבקשה.

לאחר הגשת האמור ע"י המבקשים צוות ההתנגדויות ממליץ לערוך סיוור במקום על מנת לבחון את טענות המתנגדים לעניין התנועה, החנייה, מספר הילדים והשטח בו נעשה השימוש בפועל.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נטעים 6

גוש: 6135 חלקה: 406	בקשה מספר: 14-2358
שכונה: התקוה	תאריך בקשה: 24/11/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 1086-006
שטח: 194 מ"ר	בקשת מידע: 201302221
	תא' מסירת מידע: 14/01/2014

מבקש הבקשה: מזרחי חדוה  
נטעים 6, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מסורי ענת  
צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 1 קומות לבניין, הכוללות 1 יחידות דיור  
שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מדרגות, שינויים בפתחים  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 33**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0008 מתאריך 25/03/2015**

- א. לקבל את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בחלקה, בתנאי ביטול הבניה החורגת מקו בניין אחורי של 5 מ'. אין הצדקה להקלה לבניית ממ"ד מעבר לקו בניין אחורי, שכן ניתן לתכננו במסגרת קווי הבניין המותרים.
- ב. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה אחד באמצעות השתתפות בתשלום בקרן חניה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים המפורטים:

### תנאים להיתר

1. ביטול כל הבניה המוצעת בחריגה מקו בניין אחורי מותר של 5 מ'.
2. הקטנת שטח הבניה ותכנונה במסגרת הזכויות השייכות למבקשת או לחילופין הצגת אישור חב' "חלמיש" לבניה.
3. ביטול חריגת מדרגות עליה לקומה א' מקו בניין אחורי.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. נטיעת עצים בתחום המגרש בהתאם לקובץ ההנחיות.
2. שיפוץ הבניין עד גמר עבודות הבניה בכפוף לערבות בנקאית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אשרמן יוסף 14

גוש: 6163 חלקה: 42	בקשה מספר: 14-2359
שכונה: רמת הטייסים	תאריך בקשה: 24/11/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 1065-014
שטח: 5844 מ"ר	בקשת מידע: 201302233
	תא' מסירת מידע: 05/02/2014

מבקש הבקשה: אבידור יוני  
תזן יעקב 5, ראשון לציון \*

עורך הבקשה: שלום אורי  
שד"ל 7, תל אביב - יפו 65781

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: א, לחזית, לצד, בשטח של 65.00 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 110.74 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: חלוקת פנים שונה  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. אין הצדקה להבלטת הממ"ד מקו ההרחבות הקיימות בבניין ובניגוד לתכנון העתידי שאושר בהיתר קודם.
2. התכנון העתידי לאגף הנדון יוצא דופן כלפי יתר אגפי הבניין ואינו משתלב בבניין ובשכונה מבחינה עיצובית.
3. ירידת קירות ממ"ד בקומת הקרקע חוסמת את חלונות הדירה הקיימת בקומה זו.
4. מוצעת תוספת מרפסת גזוזטרה לדירה אחת בלבד.
5. לא הוצג תכנון עתידי לכל קומת הקרקע בבניין.
6. חישוב השטחים וטבלת המפרט שגויים, לא נכלל שטח מרפסת קרקע מקורה. בחישוב נכון סך השטחים מעבר למותר.
7. אין התאמה בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות.
8. תכנית הגגות סכמטית, ללא קנ"מ, ללא מפלסים ושיפועים.

התאמת הבנייה למותר מחייבת תכנון אחר של ההרחבה.  
חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה וכן נערכה איתו פגישת הבהרות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המעפילים 6

גוש: 6978 חלקה: 2	בקשה מספר: 14-2109
שכונה: יד אליהו	תאריך בקשה: 23/10/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומות קרקע)	תיק בניין: 0537-004
שטח: 170 מ"ר	בקשת מידע: 201300761
	תא' מסירת מידע: 11/06/2013

מבקש הבקשה: תעשה אחינעם  
המעפילים 6, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: לוי משכית

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: א, בשטח של 40.2 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 119 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה : החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לאשר את הבקשה לתוספת קומה שניה חלקית עבור יח"ד אחת הקיימת, כהקלה למיסוד הבנייה הקיימת בקו בניין הקדמי 3 מ' וקו בניין צידי עד 0.80 מ'.  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. תיקון טבלת המפרט כמסומן במפרט הבקשה.
2. הריסת המחסן והקרזי מעל המרפסות במרווח הקדמי והאחורי לפני הוצאת ההיתר.
3. מתן התחייבות כי הדירה בשתי קומות הקרקע ו- א' מהווה יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול.
4. מתן התחייבות לאי סגירת מרפסות לא מקורות.

#### תנאים בהיתר

1. תרשם הערה לפי תקנה 27 לאי סגירת מרפסות.
2. פיצול הדירה ליח"ד נפרדות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

#### הערה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הניצנים 5

גוש: 6150 חלקה: 338	14-2174	בקשה מספר:
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	29/10/2014	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	0773-005	תיק בניין:
שטח: 157 מ"ר	201400405	בקשת מידע:
	31/07/2014	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: כהן ערן  
סוקולוב 50, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: רונן צח  
עולי הגרדום 8, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: 3.00 קומות מגורים, ובהן 1 יח"ד  
קומת קרקע הכוללת: 1 חדרי שירותים  
על הגג: קולטי שמש  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר  
פירוט נוסף: מנועי מזגנים ממוקמים באזור טכני בעליית הגג

### ההחלטה: החלטה מספר 36 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

א. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם עליית גג, עבור יחידת דיור אחת, כהקלה ל:  
- תוספת של עד 6% הקלה משטח המגרש המהווים 9 מ"ר.  
- העברת שטחים מקומת הקרקע לקומה א'.

ב. לאשר פתרון עבור 2 מקומות חניה הנדרשים ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה, שכן אין אפשרות לסידור חניה בתוך המגרש ולפי הוראות תכנית ח' הנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 67 - מתחם איווקו, מס' 68 - סינרמה אנילביץ, מס' 50 - מתחם מוטורולה, מס' 51 - תוצרת הארץ צפון).

ג. לא לאשר את ההקלה של 10% בקו בניין צדדי של 2 מ' (0.20 מ'), שכן מהווה סטיה ניכרת לפי תקנות התכנון והבניה.

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

#### תנאים להיתר

1. ביטול כל הבניה החורגת מקו בניין צדדי מערבי מותר של 2 מ'.
2. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבנין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה, והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
3. הצגת תכנון עתידי סכמטי עבור הבניה העתידית בקיר משותף במגרש הגובל, כולל הבניה על הגג(תכנית וחזיתות) והצגת הסכמת בעלי המגרש לתכנון זה.
4. הקטנת הבנייה הקיימת בתכנית הגג והתאמתה להוראות תוכנית ג.1.
5. מילוי הנחיות מכון הרישוי.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 50 מטלון 21

גוש: 6930 חלקה: 65	בקשה מספר: 14-1689
שכונה: פלורנטיין	תאריך בקשה: 13/08/2014
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 0002-050
שטח: 552 מ"ר	בקשת מידע: 201301689
	תא' מסירת מידע: 05/12/2013

מבקש הבקשה: סיטיאל השקעות בע"מ  
דרך אבא הלל 14, רמת גן \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: 6.00 קומות מגורים, ובהן 44 יח"ד  
המרתפים כוללים: מחסן  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה  
בחצר: 36 מקומות חניה  
פירוט נוסף: הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38

### ההחלטה: החלטה מספר 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה על הגג מעל 2 קומות מרתף, עבור 44 יח"ד,

בהתאם לפרסומים:

- תוספת שטח בגין הרחבת הדירות - עפ"י תמ"א 38.
- תוספת 2 קומות מלאות וקומה חלקית על הגג לפי תמ"א 38 ובהתאם למדיניות לתמ"א 38 באזור.

לאשר ההקלות הבאות:

- ביטול קומת ביניים, הפיכתה לקומה רגילה והעברת זכויות בין הקומות עבור תכנון אופטימלי
- הגדלת תכסית קומת הקרקע במגרש 2006 מעבר ל-50% המותרים עד ל-70% ובקומה הטיפוסית מעבר ל-50% עד ל-76%, לפי המלצת צוות יפו
- מצללה מבטון בהמלצת צוות יפו

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

תנאים להיתר

1. התאמת הבלטת המרפסות בחזיתות לרחובות לנקבע בתקנות (1/3 מרוחב המדרכה או 1.2 מ' לפי הקטן ביניהם) ותיקון המפרט בהתאם.
2. ביטול הבלטת המרפסות מקו הבניין הצדדי המותר (3 מ') ותיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת הקירות החיצוניים אם הפתחים (במידה ויש) של מבני השכנים הקיימים בקירות המשותפים.
4. ביטול הגבהת קומת הקרקע מעבר ל-4.5 מ' המותרים.
5. סימון פיר מינדוף בחתכים.
6. הצגת פתרון לסידור מערכת מרכזית להספקת גז בהתאם לנקבע בתקנות.
7. הצגת פתרון לאורור כל חדרי שרות.
8. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות והתאמת השטחים לשטחים המותרים, או לחלופין ביטול כניסות נפרדות לשטחים הנ"ל וסידור מדרגות פנימיות המקשרות בין המפלסים, ורישום הערה בטאבו

שהשטחים מהווים חלק בלתי נפרד מיחידות המסחר בקומת הקרקע.

9. התאמת גובה קומות המרתף לנקבע בתכנית ע.1.

10. השלמת דרישות מכון רישוי וקבלת אישור סופי.

11. הצגת פתרון חניה פיזי מלא בהתאם לדרישת התקן.

12. הקטנת תכסית קומות המרתף עד 80% המותרים בתכנית ע.1. מתן פתרון לניקוז מי נגר עילי.

13. התאמת גובה חדרי טכניים בקומת הקרקע למינימלי הדרוש והצגת חו"ד מומחה לכך.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

הגשת התחייבות המבקש לאי גרימת נזקים למבני השכנים בחלקות הסמוכות ולתשתיות בעת ביצוע עבודות ההריסה והבניה והחזרת המצב לקדמותו. מילוי כל ההנחיות והדרישות של מכון הרישוי.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. התאמה ומילוי הוראות תמ"א 38, הגשת תצהיר מהנדס השלד כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.

2. המרפסות החורגות לתחום הדרכים הסמוכות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, בכפוף לאישור אגף הנכסים של עיריית ת"א.

3. תירשם הערה לפי תקנה 27 לגבי השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין. הצגת הרישום לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה צ' לנוב 42

בקשה מספר:	14-2440	גוש:	6947 חלקה: 95
תאריך בקשה:	03/12/2014	שכונה:	נוה שאנן
תיק בניין:	0028-042	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע:	201401021	שטח:	389.9 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/10/2014		

מבקש הבקשה: ארץ עיר ייזום ובניה בע"מ  
רובינא חנה 75, ראשון לציון \*

עורך הבקשה: ידיד דורון  
אלנבי 22, תל אביב - יפו \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה: תוספת 4 קומות לבניין, הכוללות 14 יחידות דיור  
תוספת בניה בקומה: מרתף - ג', לחזית, לצד  
שינויים פנימיים הכוללים: שינוי בדירות, הכנת ממד"ים, שינוי שטחים משותפים

**ההחלטה: החלטה מספר 40**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- לפי התכנון מדובר בהריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש ואין כל הצדקה לשמירת חלקים מזעריים ממנו הקיימים בקווי הבניין המוקטנים וחיזוקם בחריגה נוספת בניגוד להוראות התמ"א לעינין שמירת מרחק מינימלי של 4 מ' בין הבניינים וגורם מטרד למגורים הסמוכים.
- התכנון אינו אופטימלי מול חלופה להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 שתאפשר גם לתת פתרון פיזי לחניה כנדרש בתמ"א.
- נוגדת תמ"א 38 לענין מספר הקומות שניתן להוסיף מעל 2 הקומות הקיימות והשטחים שעולים על השטחים שניתן להוסיף במסגרת הבקשה שהוגשה לתוספת בניה מכוח תמ"א 38.
- כוללת הקטנת השטח המסחרי בקומת הקרקע כלפי המאוסר בהיתר והמקובל באזור המסחרי בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר.
- תכנון השטחים במרתף בדומה למגורים נוגד הוראות תכנית ע1.
- נערכה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה: ללא הצגת יעוד השטחים בצורה ברורה, ללא התאמה בין מידות המגרש במפה מזיכה ותנחות הקומות, ללא הצגת שטח הדירות והוכחת התאמתם לשטח המינימלי הנקבע במדיניות הועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המשביר 7 א

גוש : 8982 חלקה: 14	בקשה מספר: 14-2457
שכונה: פלורנטיין	תאריך בקשה: 07/12/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: A0175-007
שטח: 91 מ"ר	בקשת מידע: 201400328
	תא' מסירת מידע: 03/04/2014

מבקש הבקשה: חנאגולי פרהאד  
המשביר 7א, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שלסקי מאיר  
חורגין 6, רמת גן \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מסחרית ל בקומה 1,4 קומות מגורים, ובהן 4 יחידות  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, מסחרי  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש  
בחצר: שטחים מרוצפים, מסחרי

### ההחלטה : החלטה מספר 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לא לאשר את הבקשה שכן:

- נוגדת תקנות התב"ע לעניין בניית ממ"דים בחריגה מקו הבניין האחורי המותר של 30% עם פתחים בניגוד לתקנות כוללת בניית מרפסות בצמוד לגבול המגרש הצדדי מעבר לאורך קיר משותף חופף בניגוד לתקנות.
- נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין הבלטת המרפסות מעבר ל-1/3 מרוחב המדרכה המותרים לפי התקנות, מידות של המדרגות הלולייניות, רוחב הפודסט מול כניסה למעלית קטן מ1.50 מ' הנקבעים בתקנות.
- הוגשה עם תכנון בקומת הקרקע שאינו אופטימלי וסביר, עם המסחר ברוחב של 2 מ' בלבד שקטן מרוחב המינימלי הנקבע בתקנות של 3.0 מ'. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אלפסי יצחק 1

גוש : 7052 חלקה : 54	בקשה מספר : 14-2200
שכונה : גבעת הרצל, אזור המלא	תאריך בקשה : 03/11/2014
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 3556-001
שטח : 505 מ"ר	בקשת מידע : 201400604
	תא' מסירת מידע : 25/05/2014

מבקש הבקשה : לוינסון צביקה  
אלפסי יצחק 1, תל אביב - יפו \*  
לוינסון יזמות - צ.ד. בע"מ  
אלפסי יצחק 1, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : מזו דמיטרי  
החשמל 18, תל אביב - יפו 67114

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה :  
תוספת בניה בקומה : גג, לצד, בשטח של 54.13 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 460.92 מ"ר  
אישור מצב קיים

המקום משמש כיום למלאכה בהיתר

**ההחלטה : החלטה מספר 43**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0008 מתאריך 25/03/2015

לשוב ולדון לאחר בדיקת היועמ"ש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 43

<p>גוש: 6944 חלקה: 25 שכונה: נוה שאנן סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות שטח: 451 מ"ר</p>	<p>13-2182 בקשה מספר: 13/11/2013 תאריך בקשה: 0038-043 תיק בניין: 201301364 בקשת מידע: 05/08/2013 תא' מסירת מידע:</p>
--	--

**מבקש הבקשה:** בן דרור אמנון יעקב  
הכלנית 18, כוכב יאיר \*  
א.ב. בני דרור השקעות בע"מ  
עמל 11, ראש העין \*

**עורך הבקשה:** כהן מוטי  
עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, קומה מסחרית ל מסחר  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש  
בחצר: גינה, שטחים מרופפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.2 מטר  
פירוט נוסף: מבנה מוגרים 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בחלקה ועוד מרתף מסחרי ומחסנים עבור דירות מגורים

**ההחלטה : החלטה מספר 44**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג ודירת גג, מעל קומת מרתף, עבור 21 יח"ד כולל ההקלות הבאות:

- הוספת 2 קומות מעל 4 קומות המותרות;
- תוספת 5% עבור 2 קומות נוספות (22.6 מ"ר);
- תוספת 6% משטח המגרש (27.1 מ"ר);
- 10% בקוי הבניין הצדדים מ-3 מ' המותרים (0.30 מ');
- 10% מקו הבניין האחורי מ-5 מ' המותרים (0.50 מ');
- 30% מקו הבניין האחורי בקיר אטום עבור ממ"דים מ-5 מ' המותרים (1.50 מ');
- 40% מקו הבניין האחורי עבור מרפסות מ-5 מ' המותרים (2.00 מ');
- הסדרת קומה רגילה במקום קומת ביניים;

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

**התחייבויות להוצאת היתר**

מתן התחייבויות, אשר תירשמנה כתנאי בהיתר, כי הדירות בקומה העליונה וחדר יציאה לגג מהוות כ"א יח"ד אחת, פיצול הדירות ליח"ד נפרדות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו. רישום קומת הקרקע כולל לובי כניסה, חדר מדרגות כללי, פיר מעלית, גג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, החצר הקדמית לרח' הנצי"ב לשימוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. כריתת/העברת /שמירת העצים הקיימים תבוצע באישור ופיקוח אגרונום העירייה;
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, סגירתן מהווה הפרה מהותית מההיתר ותביא לביטולו.
3. הפיכת קומת המרתף לשימושים אחרים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;
4. הוספת יח"ד בנוסף למבוקש בהיתר ע"י פיצול יח"ד העליונות ו או פיצול דיר הטרי-פלקס תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

57 עמ' 13-2182

5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל ( במידה ויגרם ) והחזרת המצב לקודמתו ;

#### **הערות**

פתרון חנייה ניתן ע"י השתתפות המבקש בתשלום לקרן חנייה עבור 32 מקומות חנייה החסרים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ירושלים 16

גוש : 7017 חלקה: 73	בקשה מספר: 14-2233
שכונה: צפון יפו	תאריך בקשה: 06/11/2014
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	תיק בניין: 3001-016
שטח: מ"ר	בקשת מידע: 201401210
	תא' מסירת מידע: 17/07/2014

מבקש הבקשה: חטר ישי איתן  
חייש 10, תל אביב - יפו \*

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג מארכיון ומחסן  
לשימוש מבוקש: מגורים (3 דירות)  
בשטח 221.09 מ"ר  
למקום יש כניסה נפרדת  
בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית

### ההחלטה : החלטה מספר 45

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה, שכן :  
-הבקשה הוגשה כבקשה לשימוש חורג בלבד, ללא תוספת שטח, אך למעשה מבוקשת חריגה בשטח של 63 מ"ר, ע"י השלמת קומת ביניים לקומה רגילה שנעשתה בפועל ללא היתר. ללא הכללתה בחישוב השטחים. כאשר בבניין נוצלו את כל הזכויות המותרות והתוספת מהווה סטייה ניכרת.  
-סגירת חלל עובר בין קומת הקרקע לקומת הביניים יוצרת גובה נמוך מ-3.75 מ' המותרים למסחר בניגוד לתקנות.  
-הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין והוכחת מסוגלותו לשאת בעומסים.  
-הוגשה ללא פתרון למיגון עבור הדירות החדשות וללא פתרון למערכת סולרית כפי שנקבע בתקנות.  
-נערכה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה : ללא הצגת יעוד כל השטחים, ללא סימון כל החלקים בנכס השייכים למבקש, ללא התייחסות לשאר הבניה הקיימת בסמוך ליחידה נושאת הבקשה, ללא התייחסות לכל השינויים שבוצעו בסטייה כלפי היתרים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
נוה שאנן 39**

גוש : 6944 חלקה : 27	בקשה מספר : 15-0136
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 19/01/2015
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין : 0038-039
שטח : 449.76 מ"ר	בקשת מידע : 201302199
	תא' מסירת מידע : 29/10/2014

מבקש הבקשה : שיינבוים שרית  
ויצמן 4, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתפים, 6.00 קומות מגורים, ובהן 22 יח"ד, מאגר מים וחדר משאבות המרתפים כוללים: מקלט קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, פרגולה בחצר: גינה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

**ההחלטה : החלטה מספר 46**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש, בן 6 קומות ובניה על הגג, מעל חדר משאבות ומאגר מים (במרתף), למגורים עם 2 יחידות מסחר בקומת הקרקע, עבור 22 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת 2 קומות לניצול מלא זכויות הבנייה,
- הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי/אחורי עד 40% לצורך שיפור תכנון,
- תוספת 5% בגין תוספת של 2 קומות נוספות (2.5% לכל קומה) לצורך שיפור תכנון,
- תוספת 6% זכויות בנייה לשיפור תכנון,

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

2. בהסתמך על המלצת מכון הרישוי, מאחר ורחוב נוה שאנן הינו מדרחוב ללא גישת כלי רכב פרטיים, לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 25 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן.

**תנאים להיתר**

1. עדכון המפרט בהתאם להערות הדרפט ולמסומן על גביו.
2. נטיעת עצים חדשים בתאום עם אגרונום העירייה.
3. הכללת כל השטחים בחישוב השטחים, לרבות היטלי מרפסות, והתאמת השטחים לשטחים המותרים.
4. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג1 לרבות הצגת חישובים מפורטים לגבי תכנית בניה על הגג ביחס לשטח הגג.
5. השלמת דרישות מכון הרישוי אשר תנאו ירשמו בהיתר.
6. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון שטחים משותפים בצבע רקע שונה לצורך רישות הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

**התחייבויות להוצאת היתר**

התחייבות המבקש לרישום כל השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 - לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הקונגרס 14

גוש: 6947 חלקה: 163	בקשה מספר: 14-2030
שכונה: נוה שאנן	תאריך בקשה: 06/10/2014
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין: 0032-014
שטח: 450 מ"ר	בקשת מידע: 201302006
	תא' מסירת מידע: 08/12/2013

מבקש הבקשה: יפו סאמיט (מאיה) בע"מ  
נחמני 26, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 6.65 קומות מגורים, ובהן 22 יח"ד  
המרתפים כוללים: מקלט, מחסן, חדרי עזר  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה  
על הגג: דירת גג  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר

**ההחלטה: החלטה מספר 47**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

- א. לדחות את ההתנגדויות שכן, ההתנגדויות אינן רלוונטיות מכיוון שהבניין המוצע הינו במרחק מעל ל- 6 מ' מבניין המתנגדים, ומתקן החניה הינו לכיוון רחוב הקונגרס ואינו מהווה מקור לרעש לבניין הפונה לכיוון הרחוב המקביל, ידידיה פרנקל.
- ב. לאשר את הבקשה ל הריסה ובניה מחדש תוך ניצול זכויות מכוח תמ"א 38, הכוללים: הריסת בניין קיים בן 4 קומות והקמת בניין חדש בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת קרקע עבור מסחר ומגורים ו- 2 קומות מרתף ומתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי. סה"כ בבניין החדש 22 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה תוך חלוקת הזכויות בין הקומות לצורך שיפור התכנון,
2. הבלטת הממ"ד לקו בניין צידי 2.0 מ' מתוקף תמ"א 38/3,
3. הבלטת הממ"ד לקו בניין אחורי 3.0 מ' מתוקף תמ"א 38/3,
4. ביטול נסיגה והצמדת הבניה על הגג למעקה חזית אחורית,
5. הקמת מתקן חניה אוטומטי מחוץ לקווי הבניין המותרים,
6. הבלטת המרפסות בקו הבניין הקדמי עד 40% מהמרווח,
7. הבלטת המרפסות בקו הבניין האחורי עד 40% מהמרווח,
8. 10% בקווי הבניין הצדדיים לצורך שיפור התכנון,
9. 10% בקו בניין אחורי לצורך שיפור התכנון,
10. דירה אחת בלבד בשטח פחות מ- 50 מ"ר לצורך שיפור התכנון,
11. קורה דקורטיבית בחזית בקומת הגג,
12. פרגולה מבטון על הגג.

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

**תנאים להיתר**

1. הצגת תכנון בקומת קרקע יותר אופטימלי ע"י הגדלת השטח המסחרי והסדרת לובי כניסה יותר נוח ובטח מהמוצע.
2. התאמת הבניה על הגג למותר על פי ג' 1 לעניין הגובהים המותרים.
3. הצגת פתרון לסידור מתקנים סולריים ומזגנים על הגג העליון.
4. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
5. מתן התחייבות לרישום : חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הכל לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
6. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דונולו הרופא 23 המגיד מדובנא 19

גוש: 8997 חלקה: 51	בקשה מספר: 14-2420
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 01/12/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין: 3173-023
שטח: 129 מ"ר	בקשת מידע: 201401282
	תא' מסירת מידע: 03/07/2014

מבקש הבקשה: זקאק מסעד  
אוהב ישראל 14, תל אביב - יפו 68044

עורך הבקשה: סחליה ז'אק  
אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 1 קומות מגורים  
הקמת מבנה חדש הכולל: 4.00 קומות מגורים, ובהן 2 יח"ד  
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר  
קומת קרקע הכוללת: חדר גז, חדר אשפה  
על הגג: קולטי שמש  
בחצר: 2 מקומות חניה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

### ההחלטה: החלטה מספר 48 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים ולמסחר, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול נסיגה חלקית בקומת הגג של 2.5 מ' לכיוון רחוב המגיד מדובנא לצורך ניצול מלוא הזכויות המותרות.
2. הגבהת גדרות עד לגובה 2.2 מ' בהתאם למדיניות העיצוב.
3. הקטנת שטח הדירות בממוצע עד 80 מ"ר (לעומת 90 מ"ר הנקבעים בתב"ע) במסגרת הקלה בצפיפות וזאת על פי הנקבע בתקנות התכנון והבניה,

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

**תנאים להיתר**

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. הקטנת שטחי שירות של הבניין עד השטח המותר על פי תב"ע.
3. הצגת התחייבות בעל ההיתר לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.
5. התאמת גובה הגדרות לנקבע על פי המדיניות באזור ולא מעל ל- 2.2 מ'.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. סגירת החללים העוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
2. בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. הריסת כל הבניה המסומנת להריסה תבוצע בזמן ביצוע עבודות הבניה ומהווה תנאי לאיכלוס הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עבד אל ראוף אלביטאר 14

גוש: 7022 חלקה: 46	בקשה מספר: 14-2438
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 03/12/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3043-014
שטח: 447 מ"ר	בקשת מידע: 201300704
	תא' מסירת מידע: 30/05/2013

מבקש הבקשה: תנאניא גורג  
הולצברג שמחה 1, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: רבס דניאל  
רבי חנינא 26, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: 2, לחזית, בשטח של 57.62 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 135.66 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בקומה א'  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### ההחלטה: החלטה מספר 49

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה קיימת בקומה שניה ותוספת קומה חלקית מעליה עם מדרגות פנימיות בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד.

### כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית הבניה על הגג עד 75% לעומת ה- 50% המותרים על פי תב"ע, לשם מימוש זכויות יחסיות מעל בניין קיים.
- הקלה בהגבהת פיר מעלית של 1.1 מ' לצורך תפקוד המעלית.

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

### תנאים להיתר

- הקטנת שטח הבניה על הגג עד ל- 75% משטח הגג והתאמתו לחלק היחסי ברכוש המשותף.
- הצגת פרטים טכניים לשיפוץ המבנה הכוללים פירוט תומרי גמר והצגת התחייבות לביצוע השיפוץ בבניין.
- מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
- הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- השתתפות בתשלום לקרן חניה עבור מקום חניה 1 החסר.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- שיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ וצוות יפו.
- כל הבניה המסומנת להריסה בעתיד תבוצע בעת מימוש זכויות בדירת השכן בהתאם לשטחים המוצמדים ברכוש המשותף.

### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
משגב עם 12 בן צבי 99**

גוש : 7065 חלקה: 197	בקשה מספר: 14-2197
שכונה: קרית שלום	תאריך בקשה: 03/11/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 3000-099
שטח: 2461.9 מ"ר	בקשת מידע: 201400609
	תא' מסירת מידע: 11/05/2014

**מבקש הבקשה:** אמץ טופ יזמות בע"מ  
העליה השניה 43, אזור \*

**עורך הבקשה:** שאול אסף  
מרמורק 14, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה: תוספת 2 קומות לבניין, הכוללות 12 יחידות דיור, + קומת פנטאוס + קומת קרקע  
תוספת בניה בקומה: טיפוסית, לחזית, לאחור, לצד, בשטח של 76.61 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 78 מ"ר  
תוספת 2 יח"ד גן בקומת קרקע + 12 מקומות חניה + הרחבת לובי + 2 קומות טיפוסיות בהן 8 יח"ד + 2 פנטהאוזים, תוספת ממ"ד ומרפסות + מעלית ליח"ד קיימות. לפי תמ"א 38 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 50**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 16 יח"ד וניצול זכויות מכח תמ"א 38,

**בהתאם לפרסומים ל:**

- השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת לשם תוספת 2 דירות חדשות,
- תוספת ממ"ד ומרפסת לכל דירה קיימת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד ומעלית פנימיות בתוך חדר המדרגות.
- תוספת 2 קומות נוספות עם 4 יח"ד חדשות בכל אחת.
- הוספת בניה חלקית על הגג עם 2 יח"ד חדשות עם מרפסת גג בכל אחת.
- קו בניין צדדי דרום מזרחי של 3.09 מ' למימוש זכויות
- קו בניין צדדי צפון מערבי של 3.53 מ' למימוש זכויות
- קו בניין חזית צפון מזרחית של 12.11 מ' למימוש זכויות מכוח התמ"א
- קו בניין בחזית לרח' בן צבי של 1.32 מ' בהתאם לקו ההרחבה של תכנית 2230 א'.

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

**תנאים להיתר**

1. סידור הבניה לכיוון החזית בצורה אחידה באופן מותאם בין הקומות הטיפוסיות והחדשות.
2. ביטול חללים במפלס הגג וסידור בניה רציפה בתכסית 65% משטח הגג.
3. התאמת בניה על הגג להוראות תכנית ג1 לענייני הגובה המותר ושמירת נסיגות עד מעקה הגג. ביטול חדר טכני בגג העליון.
4. השלמת מילוי דרישות מכון הרישוי. תיקון המפרט בהתאם.
5. 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.
6. התאמה מלאה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות. הצגת כל המידות המפלסים הנדרשים לבדיקת המפרט.
7. מתן פתרון לאוורור לכל החדרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
8. תאום המפרט לרבות חזיתות עם בוחן הרישוי.

14-2197 עמ' 68

9. סימון שטחים משותפים בתנוחות הקומות.
10. ביטול חלקי גדרות הפרדדה בתחום המגרש בתאום עם בוחן רישוי לשם שימוש משותף בשטח הרצועה המפולשת בחזית לרחוב בן צבי והשלמת תכנית פיתוח השטח בהתאם.
11. הצגת מיקום וגובה הגדרות החדשות בהתאם לקיים ובמסגרת הנקבע בתקנות (עד 1.50 מ') והצגת מפלסי הקרקע מ-2 צדדים.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, ששטח הקירות החיצוניים העודף מ-0.25 מ' הינו שטח שרות.
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

#### **הערות**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
שיק ארתור 18 גרוסמן מאיר 37**

גוש: 6993 חלקה: 57	בקשה מספר: 14-2417
שכונה: 'תל-כביר, נוה עופר, י	תאריך בקשה: 01/12/2014
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 3709-033
שטח: 1651 מ"ר	בקשת מידע: 201401824
	תא' מסירת מידע: 04/11/2014

מבקש הבקשה: אבדייב ארטן  
שיק ארתור 18, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: זיבורסקי אלכס  
שבתאי 17, תל אביב - יפו 67604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: +מעטפת בקומה א, לחזית, בשטח של 58.64 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 187.8 מ"ר  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 51  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה באגף המערבי בקומה השנייה, מעל מעטפת עבור דירה מתחתיה כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסת עד 40% מעבר לקו הבניין הקדמי המותר.  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. ביטול עמודים לתמיכת המרפסות הבולטות כלפי חזית לרחוב.
2. התאמת חומרי הגמר בתוספת לקיים.
3. הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס השלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.

**התחייבויות להוצאת היתר**

התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

ביצוע ההרחבות ברצף.

**הערות**

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה הקיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המשביר 9

גוש: 8982 חלקה: 15	בקשה מספר: 14-2498
שכונה: פלורנטיין	תאריך בקשה: 10/12/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0175-009
שטח: 93 מ"ר	בקשת מידע: 201400329
	תא' מסירת מידע: 03/04/2014

מבקש הבקשה: באבאי עמנואל  
הרצל 34, תל אביב - יפו \*  
אם אן או ג'ינס בע"מ  
הרצל 34, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שלסקי מאיר  
חורגין 6, רמת גן \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף  
המרתפים כוללים: חדר משחקים  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש  
בחצר: שטחים מרוצפים

### ההחלטה : החלטה מספר 52

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- נוגדת התקנות לעניין בניה בחריגה מקו הבניין האחורי המותר שפורסמה במסגרת 30% אך מוצעת עם פתחים בניגוד לתקנות. אטימת הפתחים תגרום לביטול חלון הפונה לאוויר החוץ במטבח והתכנון לא מאפשר פתרון חלופי כפי שנקבע בתקנות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- נוגדת תקנות לעניין הבלטת מרפסות מעבר ל-40% מקו הבניין האחורי המותר בגדר סטייה ניכרת מתכנית. כוללת הגדלת השטחים מעבר למותרים לפי התב"ע בגדר סטייה ניכרת.
- השטח המסחרי בקומת הקרקע מוצע ברובו ברוחב קטן מהמינימלי הדרוש של 3.0 מ' בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבנייה. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שמירת רוחב ושטח מינימלי הדרוש עבור חלקי הדירות.
- הוגשה בצורה שאינה מאפשרת בדיקתה: ללא הצגת מפה טופוגרפית מעודכנת עם הצגת הבנייה בחלקות הגובלות וללא הצגת כל המידות והמפלסים כנדרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מאירבר 10 העוגב 5

גוש: 6982 חלקה: 245	בקשה מספר: 15-0090
שכונה: קרית שלום	תאריך בקשה: 14/01/2015
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 3636-010
שטח: 504 מ"ר	בקשת מידע: 201402419
	תא' מסירת מידע: 04/01/2015

מבקש הבקשה: יונסוב שמואל  
מאירבר 10, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: זאורוב אברהם  
הבנים 7070, אזור \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: א' וגג, לחזית, לצד, בשטח של 122.19 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 174.92 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: הריסת תיקרה וקירות ובניה חדשה  
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

#### ההחלטה: החלטה מספר 53

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0008-2 מתאריך 25/03/2015

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין סידור העמוד מול המרפסת בחזית לרחוב ולדחות שאר הטענות שאין פגיעה ממשית במתנגד.

לאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה המזרחית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת מעל המשך קירותיו ומעטפת חלקית סביב דירת השכן בקומת הקרקע, הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לו, הקמת גדר בגבול המגרש הצדדי עם מסתורים לאשפה, כולל ההקלות הבאות:

- בנייה ללא רצף בחזית הצדדית והאחורית עבור ניצול זכויות.
- הקטנת קו הבניין הצדדי ב-10% מ-4.55 ל-4.10 לצורך תכנון אופטימלי.
- הגדלת תכסית קרקע עד 55% לעומת 50% המותרים עבור בניית ממ"ד.
- שינוי בטיפוס של תכנית 2230.

בכפוף למתן פטור מהשתתפות בקרן חנייה עבור מקומות החנייה החסרים באישור הוועדה המחוזית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

התחייבויות להוצאת היתר

התחייבות לביצוע שיפוצים בבניין עם השלמת הרחבת האגף כולו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

רישום חדר היציאה לגג בספרי המקרקעין כחלק בלתי נפרד מדירת המבקש.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה חברת ש"ס 9 עין יעקב 7

גוש: 6927 חלקה: 56	בקשה מספר: 14-1983
שכונה: נוה צדק	תאריך בקשה: 29/09/2014
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	תיק בניין: 0154-009
שטח: 126 מ"ר	בקשת מידע: 201401692
	תא' מסירת מידע: 04/09/2014

**מבקש הבקשה:** מי דן ענת  
עין יעקב 7, תל אביב - יפו \*  
מי דן יוסף  
עין יעקב 7, תל אביב - יפו \*  
אביר נעמי  
אביר רמי

**עורך הבקשה:** עמיר טולה  
הרימון 9, תל אביב - יפו 64925

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 4 קומות מגורים, ובהן 2 יח"ד  
המרתפים כוללים: מקלט  
קומת קרקע הכוללת: חדר אשפה  
על הגג: חדרי יציאה

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.80 מטר

### ההחלטה: החלטה מספר 54 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015

1. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות החניה הדרושים, שכן גודל המגרש ורוחב הרחוב אינם מאפשרים סידור חניה פיזי, והנכס נמצא באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים.
2. לאשר את הבקשה ל הריסת כל הבנוי על המגרש ולהקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועלית גג מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור, כולל ההקלה הבאה:  
- בניית ממ"ד בקומה השנייה במקום מקלט במרתף הנדרש בתב"ע,

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

1. לא לאשר את החצר האנגלית במפלס המרתף שכן הנ"ל בניגוד לתקנות.
2. לא לאשר את המרפסת בחזית האחורית שכן הבלטתה מקו הבניין המותר לא פורסמה כחוק.

#### תנאים להיתר

1. תאום נוסף עם מחלקת השימור ואישורם הסופי להוצאת היתר.
2. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה, לצורך העברה לטאבו.
3. אישור אגף הנכסים לבניית המרפסות מעל המדרכה.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות בעל היתר שתירשם כתנאי בהיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום: הכניסה לבניין ופיר המעלית, גומחת האשפה, הגג העליון ודרכי הגישה אליו, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

#### **תנאים בהיתר**

1. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור תשמל.
2. שתילת 2 עצים חדשים בגודל 10 לפחות.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

#### **איכות הסביבה**

מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
שבזי 33 440 4**

בקשה מספר:	14-2577	גוש:	6926 חלקה: 106
תאריך בקשה:	23/12/2014	שכונה:	נוה צדק
תיק בניין:	0145-033	סיווג:	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע:	201201519	שטח:	221 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/10/2012		

מבקש הבקשה: שמול ארז  
בוסתנאי 2, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פרדו יניב  
הגפן 56, רמת השרון 47254

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: מרתף וגג, לצד, בשטח של 28.07 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 390.76 מ"ר  
שינויים פנימיים הכוללים: בריכת שחייה על הגג, הגדלת המרתף ושינויים בחלוקה הפנימית  
שינויים כלפי היתר מס' 10-0021  
המקום משמש כיום למגורים ומסחר. בהיתר

**ההחלטה: החלטה מספר 55**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

1. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 7 מקומות החניה הדרושים, שכן גודל המגרש אינו מאפשר סידור חניה פיזי, והמגרש נמצא באזור בו קיימים חניונים ציבוריים.
2. לאשר שתילת עץ אחד.
3. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין, ביטול מקום חניה, הגדלת המרתף, הוספת בריכת שחייה בקומת הגג,

**כולל ההקלות הבאות:**

- בריכת שחייה בקומת הגג
- עצירת מעלית בקומת הגג
- הנמכת החצר האנגלית למפלס המרתף
- הצמדת החדר על הגג למעקה

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

4. לא לאשר את הגבהת הבניין, שכן התכנית היא תכנית עיצובית ולא ניתן לאשר הקלות ממנה.

תנאים להיתר  
תאום עם מכון הרישוי.

**תנאים בהיתר**

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

**הערות**

ההיתר יהיה כפוף לכל התנאים של ההיתר המקורי.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

75 עמ' 14-2577

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יחיעם 12

גוש: 6135 חלקה: 3	בקשה מספר: 14-2096
שכונה: התקוה	תאריך בקשה: 21/10/2014
סיווג: בניה על הגג/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין: 4057-012
שטח: 144 מ"ר	בקשת מידע: 0
	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: שרעבי צמח  
שדה יצחק 60, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פדרמן אליה  
רבנו ניסים גאון 30, אלעד \*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
תוספת בניה בקומת הגג: בשטח 18.81 מ"ר  
הכולל: חדר שינה, שירותים ויציאה לגג  
הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר ומשמשת למגורים

**ההחלטה: החלטה מספר 57**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן אין הצדקה תכנונית לאישור ההקלות המבוקשות, היות וחדר היציאה לגג אושר בהיתר בהתאם לנסיגות הנדרשות בהוראות תכנית ג'3 ולצורך התאמת הבניה למותר נדרשת הריסה בפועל של הבניה שבוצעה בשטח בניגוד להיתר שנמסר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה  
בגין מנחם 150**

גוש : 6110 חלקה: 376	בקשה מספר: 14-2492
שכונה: מונטיפיורי	תאריך בקשה: 10/12/2014
סיווג: בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	תיק בניין: 0054-150
שטח: 6700 מ"ר	בקשת מידע: 201402040
	תא' מסירת מידע: 04/11/2014

מבקש הבקשה: חלפון רפי  
החילוץ 5, רמת גן \*

עורך הבקשה: סיון יוסף  
בן גוריון דוד 1, בני ברק \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: 10.0 קומות מגורים, ובהן 100 יחידות, 20 קומות משרדים המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר גז, מסעדה על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, חדר מכונות מעלית בחצר: שטחים מרוצפים, פרגולה, מסעדה פרוט נוסף: שינויים במרתפים קיימים והקטנת תקן חנייה עפ"י סעי' 11.1 בתב"ע והיתר למגדל, קומת קרקע 28 קומות, ו-2 קומות גג.

**ההחלטה : החלטה מספר 58  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-15-2 מתאריך 25/03/2015**

1. לאשר את הבקשה להקמת מגדל בגובה 30 קומות עבור משרדים ומגורים בקומות ומסחר בקומת הקרקע מעל 4 קומות מרתף קיימות על פי היתר מס' 0580-11 תוך שינויים בחלוקת השטחים ובשלב הגרעין.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת שתי קומות – כאשר קומה 19 בגובה שתי קומות ותוספת קומת מגורים.
2. תוספת גובה מ-120 מ' ל-134.5 מ' מעל פני הים- עבור תוספת הקומות.
3. עד 10% בקו בניין צדדי דרומי כ-0.5 מ' מ-8.5 מ' המותרים.

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

2. לאשר הקטנת תקן החניה בהיקף של 20% (145 מ"ח) לפי סעיף 11.1 בתב"ע 2676 א'.
3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 29 מ"ח בהסתמך על חו"ד נציג התנועה במכון הרישוי.

4. לא לאשר את ההקלות:

- א. בקו בניין קדמי מזרחי הפונה לנתיבי אילון ולטיילת המע"ר בניגוד לתקנות.
- ב. בריכות פרטיות בגג העליון (טכני) במפלס +14 מ' שכן אין הצדקה תכנונית להקמת בריכת שחיה על חשבון מתן פתרון למערכת סולרית כנדרש בתקנון.
- ג. מעליות חרום אלונקה מגיעות עד מרתף 3- ע"פ פיר מעליות של המרתפים הקיימים – שלא ניתן לאשר הקלה מתקנות והדבר מהווה סטייה ניכרת.
- ד. פטור מקולטי שמש בגג- שכן לא ניתן לאשר פטור גורף מהתקנת קולטי שמש לכל יחידות הדיור בניגוד לנקבע בתקנה 1.09 בתוספת השנייה.

**תנאים להיתר**

1. ביטול חריגה מקו הבניה הקדמי המזרחי
2. הצגת פתרון מיקום מערכת סולרית כנדרש בתקנות

3. אישור סופי של תכנית העיצוב

4. הצגת אישור רמ"י, נת"א אגף הנכסים של עיריית תל אביב

5. הצגת הסכם על דיוור בר השגה והקצאת שטחים ציבוריים בנויים לעיריה.

6. הצגת תכנית פיתוח שטח ברורה המכילה את כל האינפורמציה הרלוונטית בתאום עם מהנדסת הרישוי לרבות הצגת תכנון הטיילת ואופן התחברות המבוקש למצב המתוכנן וכל זאת בהתאם לתכנית העיצוב שתאושר.

7. הצגת עומק גנני בהתאם לדרישת תכנית העיצוב

8. הצגת השילוט, התאורה והצללות על גבי המפרט וזאת בהתאם לדרישות אדריכל העיר ואישורו ואישור השילוט העירוני.

9. הצגת גג המבנה עם המערכות הממוקמות על גביו ואופן טיפול בנראות ובאקוסטיקה.

10. הצגת אופן אוורור המבנה וזאת באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב ובהתאם לדרישות התב"ע ותכנית העיצוב. (סעיף 2.5 בתכנית העיצוב)

11. הצגת אישור סופי של אדריכל המינהל

12. הצגת השימוש הציבורי הכלול בבקשה וכן נגישות נפרדת לשטחים הציבוריים וזאת באישור אגף הנכסים לתכנון

13. הצגת אישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון

14. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה תוך התייחסות לסעיף 4 בתכנית העיצוב

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנחות הקומות.

2. לפיתוח טיילת להולכי רגל במפלס הכניסה הראשית ברצף עם פיתוח השטחים הפתוחים שבתחום המגרש ביעוד מע"ר ותחזוקתם ע"י בעל הזכויות במגרש (מתוך תקנון תב"ע 2676 א' 10.2)

3. כי כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש המסומנים בתשריט התב"ע בפסים אלכסוניים ירוקים, כמו גם בדרכים ובמעברים לכלי הרכב אשר יהיו פתוחים לשימוש הציבור תירשם זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור, בפנקס רישום המקרקעין. (סעיף 12.2.1 בתב"ע 2676 א')

4. כי השטחים המיועדים לדרך ירשמו על שם עיריית תל אביב ללא תמורה

5. להבטחת ביצוע הדרך המזרחית והטיילת לשביעות רצון מהנדס העיר. (13.1 בתב"ע 2676 א')

6. להבטחת ביצוע ע"י היזמי הביצוע, של הרמפה בגן וולובלסקי והמשכה במנהרה מתחת לדרך מנחם בגין בצמוד לגשר על פרשת דרכים - לשביעות רצון מהנדס העיר;

7. כי כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש, כמו גם בדרכים ובמעברים לכלי הרכב אשר יהיו פתוחים לשימוש הציבור, תירשם זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור, בפנקס רישום המקרקעין. השטחים הפתוחים יפותחו ויתחזקו על ידי

היזם, העירייה תהיה רשאית להיכנס בנעלי היזם בנושא תחזוקת שטחים אלו. בפיתוח ישולבו אלמנטים של ריהוט רחוב, אשפתונים, גינות ותאורה בהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו (סעיף 3.1 בתכנית העיצוב)

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע של הדרך המזרחית, לאורך נתיבי אילון שבתחום התכנית, ושל מעברים מכביש השירות המערבי לדרך המזרחית, על פי הנחיות אגף התנועה ובאישורו.

2. רישום בפועל של הערת אזהרה בלשכת המקרקעין לשביעות רצון מהנדס העיר לזיקת הנאה למעבר לציבור לכלי רכב והולכי רגל בהתאם לסעיף 12.2 בתב"ע.

3. ביצוע בפועל של הסדרי קרקע על פי סעיף 12.3 בתב"ע 2676 א'

4. ביצוע בפועל של דרך השירות המזרחית והטיילת בתחום התכנית.

5. רישום בפועל של השטחים המיועדים לדרך ע"ש עיריית תל אביב.

ההחלטה התקבלה פה אחד.