

ט' ניסן תשפ"א  
22 מרץ 2021

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 0005-21-2 תאריך: 17/03/2021 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:33  
בנוכחות החברים: דורון ספיר-יו"ר, הוועה המקומית, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי

### הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 0004-21-2 מתאריך 03/03/2021

| מס' החלטה | מספר בקשה | מספר תיק בניין | כתובת הנכס       | שם המבקש                            | מהות הבקשה                                    | מס' דף |
|-----------|-----------|----------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|
| 1         | 20-1307   | 0844-008       | קהילת ביאלסטוק 8 | ברוקמן נעם                          | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה        | 1      |
| 2         | 20-1411   | 2290-003       | גלבע אמיר 3      | זמי סוני קלמנט                      | תוספות בניה/ברכת שחיה                         | 3      |
| 3         | 20-1655   | 0953-010       | עלומים 10        | אזולאי אילן                         | בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'                    | 4      |
| 4         | 20-1702   | 0814-012       | אופיר 12א        | שמש מיכל                            | בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'                    | 6      |
| 5         | 20-1639   | 0801-206       | בני אפרים 206    | קרקע יציבה בבני אפרים בע"מ          | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38            | 8      |
| 6         | 21-0082   | 0833-020       | רומנילי 20       | דיק אמנון                           | שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד                 | 10     |
| 7         | 20-1410   | 2051-041       | יערי מאיר 24     | פרנקל שי                            | תוספות בניה/ברכת שחיה                         | 11     |
| 8         | 20-1463   | 0024-019       | הס 19            | כהן סיטי בע"מ                       | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית              | 12     |
| 9         | 20-0876   | 0187-223       | דיזנגוף 223      | אסיאג חברה לבניה בע"מ               | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38            | 13     |
| 10        | 20-1462   | 0194-049       | ארבע ארצות 26    | ארבע ארצות 26 בע"מ                  | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38            | 16     |
| 11        | 20-1512   | 0025-116       | בן יהודה 116     | בלומרוזן ברוך צבי                   | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38            | 18     |
| 12        | 20-1510   | 0113-014       | הרב קוק 14       | ברנס רפאל                           | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38                  | 20     |
| 13        | 20-1626   | 0056-049       | נחמני 49         | קרוס בוטון שרה                      | תוספות בניה/תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 22     |
| 14        | 20-0726   | 0379-008       | אוליפנט 8        | ש.א.א. תל דן יזמות בנדל"ן           | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38            | 24     |
| 15        | 20-0849   | 0027-100       | הירקון 100       | טננבאום מיכאל                       | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')       | 26     |
| 16        | 20-1550   | 0027-001       | הירקון 1         | סיגייט נדל"ן בע"מ                   | בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ')          | 28     |
| 17        | 20-1543   | 0165-013       | כפר סבא 13       | גנור חוה                            | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')     | 30     |
| 18        | 20-1646   | 4047-003       | תשבי 3           | פרץ מתניה                           | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')     | 32     |
| 19        | 21-0120   | 0731-011       | יפרח 12          | ברסלר נוהר                          | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)     | 34     |
| 20        | 20-1513   | 3508-018       | בן אשר 18        | גרס אלעד                            | שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד                 | 35     |
| 21        | 20-1556   | 3595-027       | השיירות 1        | פלשטיאב בכור חי                     | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה        | 36     |
| 22        | 20-1464   | 0042-019       | עין הקורא 19     | א.נ.א. גל נכסים מניבים בע"מ         | בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות    | 38     |
| 23        | 20-1446   | 0039-012       | יסוד המעלה 14    | יסוד המעלה חברה לבניין מ.ש.ל.י בע"מ | בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות    | 39     |
| 24        | 20-1532   | 0391-003       | ארלנגר 3         | תגרין יואב ברוך                     | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38                  | 41     |
| 25        | 21-0158   | 0032-009       | הקונגרס 9        | פרס אמיר                            | בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות    | 43     |
| 26        | 20-1502   | 3563-004       | קורדובירו 4      | אליה משה                            | בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות    | 45     |

| מס' דף | מהות הבקשה                | שם המבקש | כתובת הנכס  | מספר תיק בניין | מספר בקשה | מס' החלטה |
|--------|---------------------------|----------|-------------|----------------|-----------|-----------|
| 47     | רזיאל 2- חצעה לדיון בועדה |          | רזיאל דוד 2 | 3002-002       |           | 27        |

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 0005-21-2 תאריך: 17/03/2021 שעה: 09:00  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו הי"ה:  
חברי הועדה:

|                                           |                                                  |                                     |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| לא נכח בדיון בבקשה ברחוב רומנילי 20       | מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה     | דורון ספיר, עו"ד                    |
| נכח בפתיחת הישיבה ובבקשה ברחוב רומנילי 20 | מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר | ליאור שפירא                         |
| נכחה רק בבקשה ברחוב רומנילי 20            | מ"מ וסגנית ראש העירייה חברת מועצה                | אופירה יוחנן וולק<br>ציפי ברנד פרנק |
| נכחה רק בבקשה ברחוב רומנילי 20            | חברת מועצה                                       | מיטל להבי                           |
|                                           | סגנית ראש העירייה נציגה בעלת דעה                 | חן אריאלי<br>מלי פולישוק            |

נציגים בעלי דעה מיעצת:

נעדרו הי"ה:  
חברי הועדה:

|              |                |
|--------------|----------------|
| חבר מועצה    | אסף הראל       |
| סגן ראש העיר | ראובן לדיאנסקי |
| חבר מועצה    | נפתלי לוברט    |
| חבר מועצה    | רועי אלקבץ     |
| חבר מועצה    | אלחנן זבולון   |

נכחו הי"ה:

|                                                   |                                                                                  |                                                        |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ע"י מ"מ מאיר אלואיל                               | מהנדס העיר/מזכיר הועדה                                                           | אדרי אודי כרמלי                                        |
| לא נכחה בדיון ברחוב הירקון 1. מ"מ-עו"ד הילה חכמון | מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה<br>מנהל מכון הרישוי<br>המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | אדרי הלל הלמן<br>שרון צירניאק<br>עו"ד הראלה אברהם-אוזן |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| מנהל מחלקת רישוי בניה | אדרי מאיר אלואיל     |
| מהנדסת רישוי בכירה    | אלנה דוידזון         |
| מהנדסת רישוי בכירה    | אינג' מרגריטה גלזמן  |
| מהנדס רישוי בכיר      | אינג' מאיר טטרו      |
| מהנדסת רישוי בכירה    | אינג' יבגניה פלוטקין |
| מזכיר ועדת בניין עיר  | עו"ד פרדי בן צור     |

נעדרו:

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע | אינג' ריטה דלל        |
| מהנדסת רישוי בכירה                     | אינג' פרידה פיירשטיין |

מרכז הועדה:

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

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ביאלסטוק 8

|                                               |                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6636 חלקה: 298                           | בקשה מספר: 20-1307         |
| שכונה: הדר-יוסף                               | תאריך בקשה: 22/09/2020     |
| סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | תיק בניין: 0844-008        |
| שטח: 964 מ"ר                                  | בקשת מידע: 201802613       |
|                                               | תא' מסירת מידע: 27/01/2019 |

מבקש הבקשה: ברוקמן נעם  
ליליאן 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: שביט פזית  
ולנברג ראוול 14א, תל אביב - יפו 69719

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2240, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף+קרקע+א, שטח התוספת (מ"ר): 211.02, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 277.45, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת ממ"ד, וחדרים, תוספת אחרת: מרתף, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 112.18, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 99.12, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1975, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 10.3,

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021**

לשוב לדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1**  
**צוות התנגדויות מספר 0002-21-30 מתאריך 01/03/2021**

צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדות של המתנגד מס' 1 אהרון עמיר וברכה, המתגוררים בחלקה הנדונה. בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי, אין באישור הבקשה וההקלה הכמותית המבוקשת כדי לפגוע בזכויות הבניה של היחידה הצמודה. המתנגד יכול בתורו לנצל את הזכויות המוקנות לו על פי התוכנית התקפה ו/או לבקש הקלה יחסית בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. לקבל את ההתנגדות של המתנגדים מס' 2, עמיר מזל ועזרי, המתגוררים בחלקה מס' 297. הבקשה תאושר בכפוף להקמת גדר בגבול המגרש הצדדי הדרומי בכל אורך החלקה הסמוכה מס' 297.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-21-2 מתאריך 03/02/2021**

לשוב ולדון בבקשה לאחר דיון בצוות התנגדויות בראשותה של חברת המועצה אופירה יוחנן וולק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1307 עמ' 2

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גלבוע אמיר 3

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6883 חלקה: 19            | בקשה מספר: 20-1411         |
| שכונה: נופי ים                | תאריך בקשה: 25/10/2020     |
| סיווג: תוספות בניה/בריכת שחיה | תיק בניין: 2290-003        |
| שטח: 3015 מ"ר                 | בקשת מידע: 202000021       |
|                               | תא' מסירת מידע: 27/01/2020 |

**מבקש הבקשה:** זמי סוני קלמנט  
גלבוע אמיר 5, תל אביב - יפו \*  
זמי אורנלה ז'ורז'ט  
גלבוע אמיר 5, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** בלומנטל ענת  
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
תוספת אחרת: תוספת בריכה בחצר הפרטית,

בריכה: קומה: 0, מיקום: חצר אחורית פרטית, נפח (מ"ק): 32.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0005 מתאריך 17/03/2021

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה פרטית לא מקורה בחצר המוצמדת אל דירה הגן מס' 2 בקומת הקרקע בבניין מס' 136 שהינו אחת מ-2 הבניינים המשותפים (135-136) הקיימים על החלקה, בני 7 קומות מעל 2 מרתפים משותפים (סה"כ 40 יח"ד), מאחר והמבוקש הינו בניגוד למדיניות הועדה לגבי הקמת בריכות שחייה בבתים משותפים בעיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

לשוב ולדון לאחר בחינת העובדות בערר שהתקיים בבקשה אחרת שכללה גם הקמת בריכת שחיה והנושא התכנוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עלומים 10 קרן קיימת לישראל 53

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6628 חלקה: 156               | בקשה מספר: 20-1655         |
| שכונה: אפקה                       | תאריך בקשה: 21/12/2020     |
| סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' | תיק בניין: 0953-010        |
| שטח: 506 מ"ר                      | בקשת מידע: 201702619       |
|                                   | תא' מסירת מידע: 06/02/2018 |

**מבקש הבקשה:** אזולאי אילן  
עלומים 10, תל אביב - יפו \*  
אזולאי לילך  
עלומים 10, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** לשם ערן  
מצדה 7, בני ברק \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 213.65  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף  
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, שטח עיקרי  
על הגג: חדרי יציאה  
בחצר: 2 מקומות חניה, גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 180 מטר

**ההחלטה: החלטה מספר 3**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021**

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), כולל ההקלות הבאות:  
- תוספת 3% משטח המגרש מעל 35% המותרים (כ-15 מ"ר).

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

**תנאים למתן היתר**  
הגשת אישור רמ"י.

- תנאים בהיתר**
1. סגירת חללים העוברים בין הקומות מהווה הפרת מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
  2. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
  3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
  4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19,319 ש.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין על אי-סגירת חללים העוברים בין המפלסים.
2. הנמכת הגדרות בחזית קדמית עד 1.50 מ' בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

20-1655 עמ' 5

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אופיר 12 א

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6627 חלקה: 206               | בקשה מספר: 20-1702         |
| שכונה: תל ברוך                    | תאריך בקשה: 31/12/2020     |
| סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' | תיק בניין: 0814-012א       |
| שטח: 976 מ"ר                      | בקשת מידע: 201900865       |
|                                   | תא' מסירת מידע: 17/06/2019 |

**מבקש הבקשה:** שמש מיכל  
ארגוב אלכסנדר (סשא) 31, תל אביב - יפו \*  
שמש שחר  
ארגוב אלכסנדר (סשא) 31, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** סמט תמר  
המלכים 7, רמת השרון \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 82.47, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חדר מכונות לבריכה, חדר כושר, חדר משחקים, חדר רחצה וחדר שירות, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: ממ"ד, חנייה מקורה, סלון, שירותי אורחים, מטבח, בריכה, על הגג: חדרי יציאה, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: בריכה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 4 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת במחצית המזרחית של המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), והקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 40% המותרים (17.21 מ"ר = 3.5%).
2. 10% מקו הבניין 3.60 מ' מ- 4 מ' המותר (0.40 מ').
3. הגבהת גובה הגדר הפרדה פנימית עד 1.95 מ'.
4. הגבהת גובה גדר בגבול המגרש אחורי (דרומי) עד 1.80 מ'.
5. הקמת חצר מונמכת במרווח הצדדי רוחב של 2.45 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

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

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהבניין בכל מפלסיו מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.
3. בעלי ההיתר אחראים על כך שהמעלית הפנימית תעמוד בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### **תנאים לאיכלוס**

על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

### **תנאים לתעודת גמר**

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

### **הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בני אפרים 206 בני אפרים 206 א

|                 |            |        |                                    |
|-----------------|------------|--------|------------------------------------|
| בקשה מספר:      | 20-1639    | גוש:   | 6636 חלקה: 786                     |
| תאריך בקשה:     | 17/12/2020 | שכונה: | הדר-יוסף                           |
| תיק בניין:      | 0801-206   | סיווג: | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| בקשת מידע:      | 201902222  | שטח:   | 2494 מ"ר                           |
| תא' מסירת מידע: | 24/12/2019 |        |                                    |

מבקש הבקשה: קרקע יציבה בבני אפרים בע"מ  
עמל 11, ראש העין \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
כמות קומות לתוספת: 2.6, כמות יח"ד לתוספת: 15, מספר יח"ד מורחבות: 21, קומה בה מתבצעת התוספת:  
קרקע, א, ב, ג, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור,  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,  
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

- לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים טורי קיים בן 4 קומות עם 3 כניסות ומקלט במרתף, סה"כ 24 יח"ד. השינויים הכוללים:
  - הרחבת 24 הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד לדירות הנ"ל.
  - הוספת מרפסות פתוחות ומקורות לכל דירה בחזית צפונית.
  - הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים.
  - תוספת 2 קומות מלאות עבור 12 יח"ד חדשות (6 יח"ד חדשות בקומה);
  - הקמת קומת גג חלקית בשיעור של 65%, עבור 3 יח"ד;
  - הוספת שני מרתפי חניה במרווח צידי צפוני עבור 54 מ"ח לרכב פרטי
- לאחר אישור התוספות מתקבל בניין טורי עם 3 כניסות בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם 2 מרתפי חניה (סה"כ 39 יח"ד).

#### כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות בחזית צפונית ב 1.00 מ' מעבר לקו הרחבה של 5.76 מ' ובנייה במרחק של 15.2 מ' מגבול מגרש צפוני במקום 16.55 מ' המותרים.
- בניית מעלית חיצונית לירידה לחניון תת קרקעי בגובה של 3 מ' מעל פני הקרקע, בצד צפון מזרחי ובמרחק של 16 מ' מגבול מגרש מזרחי ו 8.5 מ' מגבול מגרש צפוני.
- בניית מסתור אשפה בגובה של 1.8 מ' במרווח הקדמי לרחוב מרק יעקב ובנסיגה של 2 מ' מגבול מגרש.
- חריגה של 0.13 מ' מעבר לקו הרחבה דרומי לצורך הסדרת מעלית ובניה בקו הרחבה של 3.00 מ' במקום 2.87 מ' המותרים
- ביטול נסיגה של 1.20 מ' בגג לחזית צידית דרומית לצורך הקמת מעלית ובניה בהמשך לבניוי הקיים בקומות הטיפוסיות

- לדחות במלואן את ההתנגדויות כיוון שהבקשה תואמת את המותר על פי התב"ע, תמ"א 38 מדיניות הועדה בשכונה וכן מפורט בהתייחסות להתנגדויות.

#### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. ביצוע מסתור האשפה יהיה על פי כל הנחיות ההנחיות המרחביות לנושא האשפה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש להגיש אישור להתקנת צוברי גז ממפקח עבודה ראשי במשרד הממשלתי הרלוונטי, בהתאם לחוק הגז (בטיחות ורישוי) תשמ"ט-1989. בצובר גז המכיל כמות של 8000 ק"ג ומעלה, יש להגיש "היתר רעלים", בהתאם - "לחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993".
6. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ואישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רומנילי 20

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6623 חלקה: 604                  | בקשה מספר: 21-0082         |
| שכונה: נוה דן                        | תאריך בקשה: 17/01/2021     |
| סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד | תיק בניין: 0833-020        |
| שטח: 730 מ"ר                         | בקשת מידע: 202000899       |
|                                      | תא' מסירת מידע: 06/07/2020 |

מבקש הבקשה: דיק אמנון  
אחד העם 84, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: פישר לבנטון רועי  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
כמות יח"ד לתוספת: 2,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ההחלטה : החלטה מספר 6**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0005-2 מתאריך 17/03/2021**

1. לקבל את ההתנגדויות שהוגשו לנושא הגדלת יח"ד בבניין מ 7 יח"ד ל 9 יח"ד.
2. לא לאשר את הבקשה שכן:
  - א. לא ניתן להמליץ לוועדה על סטייה ממסמך המדיניות לתמ"א 38 ולאשר תוספת יח"ד במגרש שכן הבקשה סותרת את מדיניות תמ"א 38 מתאריך 01.01.2020 אשר הגבילה במגרש הנדון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במגרש הנדון ל 25 מ"ר וסגירת קומת עמודים ללא תוספת קומות.
  - ב. הגדלת צפיפות מ 7 יח"ד המאושרות ל 9 יח"ד אינה מומלצת ע"י צוות התכנון שכן בתכנית המתאר האזור מוגדר כבנייה נמוכה בצפיפות של עד 8 יח"ד לדונם וכעת מדובר על מגרש בשטח 730 מ"ר ומותר להקים 5.84 יח"ד (אושר בהיתר המקורי 7 יח"ד). בנוסף תמהיל הדירות המוצג אינו תואם מדיניות תמ"א 38 לנושא יח"ד קטנות.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יערי מאיר 24 רוקח ישראל 41

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| גוש: 7186 חלקה: 13            | בקשה מספר: 20-1410         |
| שכונה: כוכב הצפון             | תאריך בקשה: 25/10/2020     |
| סיווג: תוספות בניה/בריכת שחיה | תיק בניין: 2051-041        |
| שטח: 4360 מ"ר                 | בקשת מידע: 202000908       |
|                               | תא' מסירת מידע: 05/07/2020 |

מבקש הבקשה: פרנקל שי  
יערי מאיר 24, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: כהנא גלעד  
כסופים 440, הרצליה 46500

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש המקום כיום: בהיתר פירוק ג'קוזי בחצר והקמת ברית שחיה בחצר במידות X3.512 מ' ובשטח כולל של 42 מ"ר,  
בריכה: קומה: קרקע, מיקום: דרום מערב, נפח (מ"ק): 50.00, גודל: 45.5 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן  
כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

**סה"חחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0005 מתאריך 17/03/2021**

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בחצר המוצמדת אל דירה מס' 1  
בקומת הקרקע (דירת גן) בבניין קיים בן 12 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, סה"כ 38 יח"ד,  
מאחר והמבוקש הינו בניגוד למדיניות הוועדה לגבי הקמת בריכות שחיה בבתים משותפים בעיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020**

לשוב ולדון בבקשה לבקשת היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הס 19 אידלסון 24

|                                         |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6913 חלקה: 17                      | בקשה מספר: 20-1463         |
| שכונה: לב תל-אביב                       | תאריך בקשה: 05/11/2020     |
| סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית | תיק בניין: 0024-019        |
| שטח: 663 מ"ר                            | בקשת מידע: 201901455       |
|                                         | תא' מסירת מידע: 22/09/2019 |

מבקש הבקשה: כהן סיטי בע"מ  
תובל 40, רמת גן \*

עורך הבקשה: נאמן אסף  
צייטלין 17, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש קיים בהיתר מס' 529 משנת 1959 לאולם, מרפאה, משרד וספריה. שימוש מבוקש: 3 יח"ד למגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 271, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

**ההחלטה: החלטה מספר 8**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021**

- לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ולהקלה בצפיפות שכן במסגרת בקשה להיתר יש להסדיר את כל הצפיפות הקיימת והמבוקשת בבניין, שכן:
- בבניין 11 דירות מגורים תחת 9 דירות אשר הותרו בהיתר ואין כל התייחסות לכך בבקשה.
  - לצורך תוספת צפיפות בבניין יש להסדיר את כלל יחידות הדיור הקיימות והמבוקשת על ידי ניצול הצפיפות המותרת ובנוסף תידרש בקשה להקלה תוך עמידה בהוראות התקנות בדבר הסכמת כל בעלי הזכויות ועמידה בשטח ממוצע – מה שלא נעשה במקרה דנן.
  - הכניסה לדירת קרקע בחזית קדמית נוגד הנחיות מרחביות.
- הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 223

|                                           |                            |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6960 חלקה: 121                       | בקשה מספר: 20-0876         |
| שכונה: הצפון הישן - החלק הצ               | תאריך בקשה: 28/06/2020     |
| סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין: 0187-223        |
| שטח: 553 מ"ר                              | בקשת מידע: 201901220       |
|                                           | תא' מסירת מידע: 07/08/2019 |

**מבקש הבקשה:** אסיאג חברה לבניה בע"מ  
הר סיני 5, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** מינין דורון יעקב  
הירשנברג 10, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 14.34,  
כמות קומות לתוספת: 3.5, כמות יח"ד לתוספת: 13,

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

לאור חוות דעת בתחנת תנועה וחניה מכון הרישוי מתאריך 02/03/2021, לשנות את סעיף 2 בהחלטה מיום 26.8.20 ולאשר השתתפות בקרן חנייה עבור סה"כ 15 מקומות חנייה הנדרשים לפי תקן במקום 13 שאושרו בהחלטה מיום 26.8.20.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-20-2 מתאריך 26/08/2020 נשארת כפי שהיא בתוספת תנאי לתחילת עבודות הבנייה, "בקומת המרתף, פינוי המגורים הקיימים ללא היתר וקבלת אישור הפיקוח על מילוי התנאים".

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### תנאים בהיתר

1. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין:
  - א. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
  - ב. רישום שטחים משותפים.

### תנאים להתחלת עבודות

1. בקומות המרתף, פינוי המגורים הקיימים ללא היתר וקבלת אישור הפיקוח על מילוי התנאי.

### הערות

1. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים כמסומן בתכנית ההיתר.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

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

### לשוב ולדון לאחר בדיקת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0018 מתאריך 26/08/2020

1. לאשר את הבקשה ל תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת ביניים, קומת קרקע מסחרית ומרתף הבנוי במפלסים מפוצלים הכוללים: חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת מרתף חלקי קיים, תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף חלקי המכיל 28 דירות (13 יח"ד קיימות + 15 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין :
  - א. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
  - ב. רישום שטחים משותפים.

### תנאי לתחילת עבודות:

טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.

### תנאי לתעודת גמר :

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין :
  - א. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
  - ב. רישום שטחים משותפים.

### הערות

1. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים כמסומן בתכנית ההיתר.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארבע ארצות 26 ז'בוטינסקי 49

|                 |            |        |                                    |
|-----------------|------------|--------|------------------------------------|
| בקשה מספר:      | 20-1462    | גוש:   | 6214 חלקה: 383                     |
| תאריך בקשה:     | 05/11/2020 | שכונה: | הצפון הישן - החלק הצ               |
| תיק בניין:      | 0194-049   | סיווג: | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| בקשת מידע:      | 201901461  | שטח:   | 557 מ"ר                            |
| תא' מסירת מידע: | 23/09/2019 |        |                                    |

מבקש הבקשה: ארבע ארצות 26 בע"מ  
מצדה 7, בני ברק \*

עורך הבקשה: תורג'מן יאיר  
הנוריות 9, קדימה-צורן \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 10, אחר: השלמת קומה קיימת בהיתר (קומה ד) ומעליה תוספת של 1.65 קומות,  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 126, שטח פרגולה (מ"ר): 24, חומר הפרגולה: פלדה ועץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1949, גובה המבנה הקיים (מטר): 16.2, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.68, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.65, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

א. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים עם 3 חזיתות קדמיות בן 4 קומות ודירה על הגג מעל מקלט במרתף הכוללים: חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת קומת מרתף חדשה (2-), הגדלת מרתף עליון קיים (1-), תוספת 2 ממ"דים לדירות בקומת הקרקע, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, הריסת הבנייה הקיימת על הגג ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית. מהסיבות הבאות:

#### 1. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנות:

- תנועה וחנייה.
- לא ניתן לאשר שטח המתנה לכניסה למתקן ברחוב על חשבון חנייה ציבורית.
- לא ניתן לאשר מתקן חנייה ל-24 תאי חנייה ללא שטח המתנה בכניסה למתקן.
- אצירת אשפה.
- מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות מסתור אשפה ולא חדר אשפה כנדרש.
- גנים ונוף.
- עצים 11,9,4 מבוקשים לכריתה לטובת מתקן חניה רובוטי.
- מתקן החניה לא אושר ולכן לא ניתן לאשר את כריתה העצים לתכנון המוצע.

2. בקומות קרקע עד חמישית (כולל) מבוקשת בנייה מחוץ לקווי בניין קדמיים לרחוב ז'בוטינסקי ולרחוב שד' יוצ"ר, קיר שיוורד עד למפלס הקרקע (מיועד ככל הנראה לתמיכת המרפסות החדשות) בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.

3. בקומת הקרקע, מבוקש ממ"ד בפינת הבניין הפונה לקרן הרחובות ארבע ארצות ושדרות יוצ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.

4. בקומת הקרקע מבוקשת סגירת רצועה מפולשת בחזית לרחוב ארבע ארצות שאינה תואמת עיצובית לעמודים הקיימים, בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.

5. בקומת הקרקע, בפינת המגרש הצפון מערבית מבוקש בינוי עבור תא קליטת רכב למתקן חניה אוטומטי המהווה בנייה מחוץ לקווי הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.

17 עמ' 20-1462

6. בקומת הקרקע, בחזית הצפונית, לפי היתר 145 משנת 1949 ניתן לראות בחתך א-א שלא אושרה מרפסת כפי שמוצגת כקיימת במפרט הבקשה.
  7. בקומת הגג החלקית מבוקשת בנייה ללא נסיגה (כולל מגרעת עבור מרפסת גג) מהחזית הקדמית לרחוב ארבע ארצות, בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  8. מבוקש להציב מעבי מזגנים ודודי אגירה בתחום מרפסות ללא מעקה בנוי ואטום הפונות לחזית הקדמית, לרחוב ארבע ארצות בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3 ובניגוד למדיניות/ הנחיות המרחבית.
  9. מבוקשים מסתורי כביסה בחזית הקדמית לרחוב ארבע ארצות ובחזית צדדית מזרחית מסתורים בעומק 1.20 מ' בניגוד להוראות תכנית א3616 למדיניות/ הנחיות מרחביות ולתקנות.
  10. מבוקשת חצר אנגלית הפונה לחזית הקדמית לשד' יוצ"ר ובגודל העולה על 10 מ"ר בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  11. על הגג העליון הוצגו 22 מתקנים סולאריים עבור 25 יח"ד מבלי שהוצג אישור יועץ רלוונטי שמספר הקולטים משמש את מספר יח"ד בבניין בניגוד לתקנות.
  12. פריסת הגדרות שהוגשה אינה בקנ"מ 1:100 וכוללת בגבול המגרש הצפוני והמערבי בינוי בגובה 2.95 עבור מתקן החנייה ובגבול המגרש המזרחי בינוי בגובה 1.97 מ' עבור ארון שעון מים ומבלי שהורחק לפחות במטר מהגדר הקדמית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  13. לא הוצג פרט פרגולה בקנ"מ 1:20 – בתוכנית וחתך, לרבות ציון החומר והמרווחים בניגוד לתקנות.
  14. בארבע הקומות הקיימות (כולל קרקע) סומן לא שייך לבקשה. לא ניתן לסמן לא שייך לבקשה כאשר מחזקים את כל הבניין.
  15. לא הוצג באופן ברור מה השימוש שקיים בקומת הקרקע, לפי תכנית קומת הקרקע ותכנית קומת המרתף העליונה (שטח נלווה) השימוש הוא עבור דירה ולפי חתך א-א השימוש הוא עבור גן ילדים.
- ב. לדחות את ההתנגדות שכן, שאין פגיעה ממשית במתנגדת.
1. הבקשה נבדקת על ידי גורמים מקצועיים. כמו כן, נדרשת הצגת חשבון יציבות הכולל בדיקות קרקע, חישובים סטטיים ותצהיר מהנדס שלד מוסמך כאחראי לביצוע העבודות באופן בטיחותי.
  2. החצר האנגלית המבוקשת תוכננה בניגוד לתקנות התכנון והבניה ולהנחיות המרחביות ולא מאושרת.
- הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 116

|                 |            |        |                                    |
|-----------------|------------|--------|------------------------------------|
| בקשה מספר:      | 20-1512    | גוש:   | 7078 חלקה: 8                       |
| תאריך בקשה:     | 17/11/2020 | שכונה: | הצפון הישן-החלק הדרו               |
| תיק בניין:      | 0025-116   | סיווג: | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| בקשת מידע:      | 201801306  | שטח:   | 324 מ"ר                            |
| תא' מסירת מידע: | 07/08/2018 |        |                                    |

**מבקש הבקשה:** בלומרוזן ברוך צבי  
בן יהודה 116, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 141.32, כמות קומות לתוספת: 2.6, כמות יח"ד לתוספת: 4, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי תכנון פנימי של דירות קיימות, כולל תוספת ממ"דים, תוספת אחרת: תוספת 4 דירות, ב-2.65 קומות, מכוח תכנית רובע 3 תא 3616א ותמ"א 38. תוספת מעלית.

חיזוקים לבניין הקיים מכוח תמ"א 38  
הוספת קומת מרתף לדירה העורפית הקיימת בקומת הקרקע וחצר מונמכת בעורף הבניין  
הוספת מרפסות עורפיות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר,  
בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

נפח חפירה (מ"ק): 250.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים המשמש למגורים ומסחר בקומת הקרקע הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין בחלקה הסמוכה מדרום (בן יהודה 114) בן 4 קומות וחזרי יציאה לגג הכוללים: תוספת קומת מרתף חלקי למגורים, חפירת חצר מונמכת בעורף, חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת פיר מעלית במרווח הצדדי דרומי, השלמת קומה לקומה מלאה, תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית מהסיבות הבאות:

1. בקומת המרתף החדשה מבוקשת דירת מגורים:  
א. בניגוד לתכליות המותרות בתוכנית ע1.  
ב. תקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה בולטת מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבניין בכ-73 ס"מ בניגוד להוראות תוכנית ע1.  
ג. מבוקשות מדרגות גישה חיצוניות במרווח הצדדי צפוני בניגוד להוראות תוכנית ע1.
2. בקומות הקיימות מבוקשת הריסת קירות קיימים ובניית קירות חדשים במקומם בחזית הקדמית ובחזיתות הצדדיות. הנ"ל מהווה תוספת שטח מחוץ לקו הבניין המותר בהתאם להוראות תוכנית 3616, רובע 3.
3. בחזית הצדדית, דרומית מבוקשת הארכת הקיר המשותף בכ-43 ס"מ מבלי שבוצע פרסום ולא הוצגו הסכמות מהמגרש השכן בהתאם להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
4. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית, בתחום אזור ההכרזה, מבוקשת הריסת מרפסות קיימות ובניית מרפסות חדשות בהתאם להוראות תוכנית 3616א, רובע 3. מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
5. בחזית האחורית מבוקשת הבלטת מרפסות מעבר ל-1.60 מ' המותרים בהתאם להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
6. בחזית הצדדית, צפונית מבוקשת הריסת מרפסות קיימות ובניית מרפסות חדשות שלא ניתן לאשר בהתאם להוראות תוכנית 3616א, רובע 3. כמו כן, הנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבניה ובגדר סטייה ניכרת מתוכנית.
7. בקומת הגג החלקית, תכסית הבנייה עולה על 65% המותרים בהתאם להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
8. בקומת הגג החלקית, בחזית הקדמית מבוקש קרניז ובחזית האחורית מצללה החורגים מהגובה המותר בהתאם להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

1512-20 עמ' 19

9. בחזית הפונה לרחוב מבוקש שינוי בפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים, בקומת הקרקע השלמת קרניז ובקומות הקיימות תוספת לבנים בין החלונות בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
10. בקומת המרתף, בחזית האחורית מבוקשת חצר מונמכת בניגוד למדיניות/ ההנחיות המרחביות.
11. לא הוצגה סכמת שטחי חלחול הכוללת לפחות 10% שטח חלחול משטח המגרש (בייעוד מסחרי עם זיקת הנאה) בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.
12. לא הוצג פרט מצללה בקנ"מ 1:20 – תוכנית+חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
13. בחזית הצדדית צפונית מבוקש מסתור כביסה בהבלטה העולה על 60 ס"מ מקיר החיזוק שלא ניתן לאשר בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.
14. לא הוצגו דודי אגירה בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.
15. מבדיקת מוצגי הבקשה עולה כי לא הוצגה תעודת רישיון אדריכל רישוי. מדובר בבניין גבוה ולפי חוק מהנדסים ואדריכלים רשאי להגיש בקשה בבניין מסוג זה רק אדריכל רישוי.

הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הרב קוק 14

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6916 חלקה : 7                  | בקשה מספר : 20-1510         |
| שכונה : כרם התימנים                  | תאריך בקשה : 17/11/2020     |
| סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 | תיק בניין : 0113-014        |
| שטח : 319 מ"ר                        | בקשת מידע : 201802296       |
|                                      | תא' מסירת מידע : 10/12/2018 |

מבקש הבקשה : ברנס רפאל  
הרב קוק 14 , תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה : אולמן גלעד  
ההגנה 16 , חולון \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 346.86,  
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : חניה,  
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה,  
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 10,  
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 78,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בקיר משותף עם החלקה הסמוכה ממזרח, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עבור 10 דירות.  
כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות גזוזטרה למרווח הקדמי עד 40% מהמרווח - 1.60 מ' במקום 1.20 מ'.
- הבלטת מרפסות גזוזטרה למרווח האחורי עד 40% מהמרווח - 2.00 מ' מקו הבניין המקורי 5.00 מ'.

כולל תוספות מתמ"א 38

- תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות מסך הקומה המורחבת.
- תוספת 4 יח"ד (בכפוף לתיקון התנאים המגבילים או הפקדת התכנית, המוקדם מביניהם)
- קו בניין צדדי מערבי של 2.50 מ' במקום 3.00 מ'
- קו בניין אחורי של 4.50 מ' במקום 5.00 מ'.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש הינו בהתאם לתכנון העתידי המקבל ביטוי בתכנית רובע 5 שתופקד ובהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לצורך הכנת התכנית.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם
2. הצגת אישור מקדמי בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית
3. הצגת אישור מורשה נגישות
4. הוצאת ההיתר כולל הצפיפות המאושרת מכח תמ"א 38 מותנית בתיקון התנאים המגבילים או הפקדת התכנית, המוקדם מביניהם והתאמה לצפיפות המאושרת בבקשה.

תנאים בהיתר

20-1510 עמ' 21

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### **תנאים לאיכלוס**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#### **הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נחמני 49

|                                                       |                            |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6941 חלקה: 55                                    | בקשה מספר: 20-1626         |
| שכונה: לב תל-אביב                                     | תאריך בקשה: 15/12/2020     |
| סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | תיק בניין: 0056-049        |
| שטח: 1059 מ"ר                                         | בקשת מידע: 202000146       |
|                                                       | תא' מסירת מידע: 04/03/2020 |

**מבקש הבקשה:** קרסו בוטון שרה  
ברנר 65, הרצליה \*  
עוז קרסו עדנה  
ח"ן 38, תל אביב - יפו \*

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 8, אחר: תוספת מרתף טכני מתחת לאגף אחורי בהתאם לתכנית תא/מק/4661, קומה בה מתבצעת התוספת: כל הקומות, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי בחלוקת הדירות, תכנון פנים בהתאם לתכנית תא/מק/4661, תוספת אחרת: כניסה חדשה למבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, תוספת יח"ד חדשות במפלס זה, תוספת מרתף מתחת לאגף אחורי. באגף אחורי חדש תוספת מעלית, מיגון ופירים טכניים- הכל בהתאם לתכנית תא/מק/4661 מבוקש פטור מחניות מאחר ומדובר בבניין לשימור לפי תכנית 2650ב', שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

1. לאשר את הבקשה לשימור ושחזור הבניין במבנה לשימור נחמני 49-51, שתוכנן ע"י האדריכלים קמנצקי י. בסגנון אדריכלות התנועה המודרנית, משנת 1934.  
סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה מתחת למפלס הכניסה ועוד קומת מרתף חלקית - עבור 29 דירות.
2. לאשר פטור מהסדר חניה בהתאם לחוות הדעת המשפטית ואישור מח' השימור שניתן לכך.

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

### תנאים למתן היתר

1. אישור וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור מורשה נגישות

### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות

### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

נוק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לאיכלוס

1. הצגת תכנית לרישום הערה לפי תקנה 27  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא  
ג. הדירה בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 12.10.2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

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

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-21-2 מתאריך 17/02/2021

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקת נושא החניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אוליפנט 8

|                                           |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|
| גוש: 7103 חלקה: 3                         | בקשה מספר: 20-0726     |
| שכונה: לב תל-אביב                         | תאריך בקשה: 03/06/2020 |
| סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין: 0379-008    |
| שטח: 1032 מ"ר                             | בקשת מידע: 0           |
|                                           | תא' מסירת מידע:        |

מבקש הבקשה: ש.א.א. תל דן יזמות בנדל"ן  
תע"ש 10, רמת גן \*

עורך הבקשה: שאול אסף  
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 7, מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38/1, שטח התוספת (מ"ר): 27, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 305.27, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים: התוספות הינן שטחים עיקריים בלבד ללא חישוב תוספת ממ"דים, תוספת אחרת: תוספת ממ"דים 14 דירות מותך 20 קיימות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 851.99, שטח פרגולה (מ"ר): 26.5, חומר הפרגולה: בטון, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 304, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצעת תוספת שטח לקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין המותרים.
- כתוצאה מחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים בקומות הקיימות, לא ניתן לאשר את קומת התוספת החדשה בקונטור המוצע החורג אף מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
- מרתף:  
- לפי המוצג בתנוחת קומת המרתף, סומן שימוש של משרד בשטח שנבנה לא היתר (באגף מזרחי) מבלי שהנ"ל התבקש במסגרת פרסום לשימוש חורג לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, כנדרש בהוראות תכנית ע"1 התקפה.  
כך או כך לפי המוצג בחתך ב'- ב', הוצג שטח זה כיחידת דיור עצמאית אשר קיומה נוגד את התכליות המותרות בהוראות תכנית ע"1.  
- שימוש של חדרי מגורים במפלס תחתון המוצמד לדירת קרקע קיימת (באגף מערבי), הינו נוגד את התכליות המותרות בהוראות תכנית ע"1 התקפה.  
- מוצעת כניסה נפרדת למחסן דירתי חיצוני בקומת מרתף, ע"י הנמכת חצר עורפית עד מפלס רצפת המרתף הקיימת, בניגוד להוראות תכנית ע"1 התקפה.
- הבקשה נוגדת את התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6, לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה כמפורט:  
- במרווח הצדדי מערבי מוצע אגף ממ"דים עם קווי בניין קטנים מ- 2.00 מ' המותרים.  
- במרווח אחורי דרומי מוצע אגף ממ"דים עם קווי בניין קטנים מ- 3.00 מ' המותרים.  
- הבניה בקומת הקרקע מוצעת ללא שטח מפולש בחזית הקדמית כנדרש כתוצאה מבינוי בתחום שטח הרצועה המפולשת העולה על 1/3 מאורך החזית הקדמית.  
- הבניה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתחת, כתוצאה מהגדלת שטח קומות טיפוסיות מעבר למותר.

5. הבנייה המבוקשת נוגדת את ההנחיות העיצוב לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 5 ו-6 כמפורט:
- בחזית הקדמית מוצעת הבלטת אלמנטי חיזוק מעבר לקו חזית המרפסות הקיימות בהיתר.
  - אי שמירה על פרופורציות המקוריות בחזית הקדמית נוכח בניית מערכת עמודים וקורות מעבר לקו חזית המרפסות הקיימות בהיתר.
  - בקומות הקיימות מוצעת סגירת מרפסות שקועות למחצה מעבר למישור קיר הבניין הקדמי הקיים וללא כל שמירה על המרכיבים האדריכליים בחזית הנ"ל.
6. נוכח הגשת נספח תנועה חסר וסכמתי, הבקשה לא הומלצה לאישור ע"י מכון האישור, כמפורט בחוות דעת תחנת תנועה וחניה – מכון רישוי.
7. מרפסות:
- מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בעורף המבנה החורגות מעבר לקווי הבניין המותרים, בבנייה קשיחה בניגוד להוראות תכנית מ' התקפה.
  - בקומת התוספת מוצעת בנייה קשיחה מעבר לקוי הבניין הצדדים והאחורי המותרים, מעל מרפסות קיימות שנסגרו בבנייה קלה ובניגוד להוראות תכנית מ' הדורשת סגירה כוללת ואחידה בבנייה קלה.
8. הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור יח"ד (קיימות + חדשות) ע"ג מפלס הגג העליון, בניגוד למותר בהנחיות המרחביות.
9. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
- לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
  - לא הוצגו כל השינויים ביחס למאוסר בהיתר הבנייה המקורי וללא כל התייחסות לשטחים שנוספו ללא היתר.
  - חישובי שטחים הוצגו בצורה שגויה שכן בקומת המרתף שטחים שהוספו ללא היתר סומנו כשטחים קיימים.
  - חזיתות לצד מערב ומזרח אינן ניתנות לבדיקה שכן במפרט הבקשה (כפי שהוגשה) הוצגה חזית מערבית ע"ג חזית מזרחית.
  - לא צוינו גווני חומרי גמר בחזיתות לצורך בדיקה והתאמה להנחיות העיצוב לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 5 ו-6
  - לא הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד (קיימות + מתוכננות).
  - לא הוצגו מתקנים טכניים בכל החתכים לצורך בדיקה והתאמה לגובה הבנייה (ברוטו) 4.50 מ' המותר לפי מגבלות התכנון באזור.
  - הבקשה אינה כוללת הצגת פרט מלא של מצללה על הגג הממחיש התאמה לתקנות התכנון והבניה כך שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח המצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.
10. לאור העובדה והבקשה הוגשה עם נספח תנועה חסר וסכמתי ומשכך לא הומלצה לאישור ע"י מכון הרישוי ותיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות התקפות, התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6 בהתאם לסעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה, מומלץ לא לאשר את הבקשה.
11. לקבל את טענות המתנגדים בכל הנוגע להשלכות התכנוניות של מתקן החניה שכן נוכח הצגת נספח תנועה חסר וסכמתי לא ניתן לקבוע שהנ"ל אינו מהווה פגיעה בהם וכמו כן לקבל את טענותיהם לעניין: בנייה בתחום השטח המותר של הרצועה המפולשת וחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים.
12. לדחות את טענות המתנגדים לעניין הגבהת המבנה הנדון ע"י תוספת קומות, שכן מבדיקת מפרט הבקשה עולה כי מס' הקומות הכולל של הבניין הנדון (לאחר התוספות המבוקשות), הינו תואם למותר (קרי 5 קומות וקומת גג חלקית) בהוראות מגבלות התכנון ברובע 5-6 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה.
- הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 100 מנדלי מוכר ספרים 2

|                 |            |        |                                         |
|-----------------|------------|--------|-----------------------------------------|
| בקשה מספר:      | 20-0849    | גוש:   | 6905 חלקה: 53                           |
| תאריך בקשה:     | 23/06/2020 | שכונה: | הצפון הישן-החלק הדרו                    |
| תיק בניין:      | 0027-100   | סיווג: | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') |
| בקשת מידע:      | 201902230  | שטח:   | 252 מ"ר                                 |
| תא' מסירת מידע: | 23/12/2019 |        |                                         |

מבקש הבקשה: טננבאום מיכאל  
קהילת זייטומיר 7, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 313.39, במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אחר: מסחר, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 11, על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גרנטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 14,

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים, בן 2 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום (חלקה מס' 54), מעל 3 קומות מרתף, עבור 11 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגדות שהוגשו שכן:

- בהתייחס להתנגדויות לשימוש מסחר בקומת הקרקע, יובהר כי בהתאם לייעוד המגרש לפי הוראות תוכנית 44, ניתן להוסיף שימוש עבור מסחר הניתן לאישור במסגרת הסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית. יוער כי שימוש עבור מסחר בקומת הקרקע (לרבות מיקומו), נבדק והומלץ לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר אזור מרכז.
- הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים המקצועיים במכון הרישוי (לרבות תחנת תנועה וחניה) אשר הומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל

20-0849 עמ' 27

- דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, אי פיצול חלקי המרתף ויחידת המסחר שמעליה, המרפסות הפתוחות לצד מערב החורגות לתחום דרך עירונית לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
3. רישום סופי בטאבו

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה : החלטה מספר 24**

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

**לשוב ולדון לאחר בדיקת השירות המשפטי.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 1

|                                             |                            |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 7002 חלקה: 13                          | בקשה מספר: 20-1550         |
| שכונה: נוה צדק                              | תאריך בקשה: 25/11/2020     |
| סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות (מעל 29 מ') | תיק בניין: 0027-001        |
| שטח: 4128 מ"ר                               | בקשת מידע: 201802582       |
|                                             | תא' מסירת מידע: 18/02/2019 |

**מבקש הבקשה:** סיגייט נדל"ן בע"מ  
ויצמן 4, תל אביב - יפו \*  
ש.נתנאל מהנדסים ויועצים  
לוי משה 11, ראשון לציון \*

**עורך הבקשה:** אוחנה דני  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, אולם ארועים, חדרים טכנים, מתקני חשמל,  
בקומת הקרקע: חדר גז, מסעדה, אחר: מבואות כניסה, מסחר, מסעדה, מעברים, מעליות, כמות חנויות: 5, כמות חדרי  
שירותים: 5,  
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, חדר מדרגות כללי, אחר: מתקן ניקוי חדרים טכנים, ציוד טכני,  
בריכה: קומה: 1, מיקום: מרפסת בלתי מקורה, נפח (מ"ק): 208.10, גודל: 213.2, העבודות המבוקשות בהיתר כן  
כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-1550-0005 מתאריך 17/03/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת מבנה, בית מלון בן 25 קומות, הכולל: בניה מרקמית בת 5 קומות, (המכילה: 4 קומות לשימוש מלונאי, קומת קרקע עם חזיתות מסחריות הפונות לרחובות הירקון והרברט שמואל ומסחר ובריכת שחייה במרפסת גג של קומת הקרקע) ומעליה מגדל בן 20 קומות, מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ: 227 חדרי מלון.
2. בהסתמך על חוות הדעת השירות המשפטי, לאשר את הבקשה כהקלה להצרכת השימושים המותרים בין קומת מרתף (1-) לקומת מרתף (3-), דהיינו לצורך הסדרת שטחים נלווים עבור מלונאות בקומת מרתף (3-) והסדרת שטחי שירות בקומת מרתף (1-).

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת קבלת אישור משרד התיירות בהתאם למפורט בסעיף 6.2 (1) בהוראות תכנית 3360/1
3. תיאום וביצוע דרישות אדריכל העיר
4. הצגת אישור רשות התעופה האזרחית.
5. תיאום וביצוע הנחיות איכות הסביבה וקבלת אישורם בהתאם למפורט בסעיף 6.8 בהוראות תכנית 3360/1

### תנאים בהיתר

1. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
2. שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ואו חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח מסוימות.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

20-1550 עמ' 29

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לאיכלוס

1. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1
2. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, לרבות בתא שטח 101, ירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום מקרקעין במסגרת החלוקה החדשה כשהם פנויים וריקים באופן גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה או שיעבוד מסוג שהוא.
3. השטחים המסומנים התשריט כזיקת הנאה לטובת הציבור יירשמו בלשכת המקרקעין.
4. ביצוע בפועל של פיתוח השטח לרבות מדרכות גובלות.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום: זיקת הנאה רציפה לשימוש הציבור בשטח שבין חזיתות הבניין וגבולות המגרשים הגובלים בכל היקף המגרש, רישום המלון כולו כיחידה קניינית אחת שלא ניתן לפצל ולרשום חלקים ממנה לגורם מסוים ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
2. קבלת אישור משרד הבריאות לביקורת גמר בניית המלון על כל מערכותיו ולפני הפעלתו.
3. הצגת אישור מטעם מכון התעדה מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ו-5282 ובהתאם למפורט בפרק 4 "מאפייני בנייה ירוקה" בהוראות תכנית עיצוב ופיתוח סביבתי.
4. הצגת אישור סופי מטעם יועץ נגישות.
5. רישום סופי של תכנית רה פרצלציה 3360/2.

#### הערות

לא יותקנו מוניים יחידתיים ביחידות האירוח, למים ואו חשמל ואו גז.

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה כפר סבא 13 שרעבי 14

|                                                  |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6929 חלקה: 87                               | בקשה מספר: 20-1543         |
| שכונה: נוה צדק                                   | תאריך בקשה: 25/11/2020     |
| סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | תיק בניין: 0165-013        |
| שטח: 123 מ"ר                                     | בקשת מידע: 201802055       |
|                                                  | תא' מסירת מידע: 09/12/2018 |

**מבקש הבקשה:** גנור חוה  
הרב מימון 35, בני ברק \*  
קסירר יהודה  
כפר סבא 13, תל אביב - יפו \*  
גנור יוסף  
הרב מימון 35, בני ברק \*

**עורך הבקשה:** קריא אלון  
יל"ג 4, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 91.34,  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: ממ"ד וחדר משחקים,  
בקומת הקרקע: אחר: דירת מגורים ומבואת כניסה,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2,  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה,  
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 6.45,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי מאבן כורכר הקיים משנות ה-30 באזור לשימור של השכונה ההיסטורית  
נווה צדק, תוך שמירה ושיקום אלמנטים מקוריים של המבנה, הכולל קיר מקורי מאבן כורכר בחזית רחוב שרעבי  
בהתאם להנחיות מחלקת השימור.  
לאשר הקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד, לפי הוראות תכנית 2277  
וכהקלה ל-

- הגבהת מפלס תחילת שיפוע הגג ב-60 ס"מ מעל 6 מ' המותרים לפי התכנית, תוך שמירה על הגובה המותר  
של 10 מ' לפי הוראות התכנית,

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

**תנאים למתן היתר**  
אישור סופי של מכון הרישוי.

**תנאים בהיתר**  
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת  
ההיתר.

**תנאים להתחלת עבודות**  
מבקש היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (במידה  
וייגרס) הוחזרת המצב לקדמותו.

**תנאים לתעודת גמר**  
1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני תעודת גמר.

31 עמ' 20-1543

2. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבנייה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי-אש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה תשבי 3

|                 |            |        |                                           |       |     |
|-----------------|------------|--------|-------------------------------------------|-------|-----|
| בקשה מספר:      | 20-1646    | גוש:   | 6135                                      | חלקה: | 110 |
| תאריך בקשה:     | 20/12/2020 | שכונה: | התקוה                                     |       |     |
| תיק בניין:      | 4047-003   | סיווג: | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') |       |     |
| בקשת מידע:      | 202000068  | שטח:   | 84 מ"ר                                    |       |     |
| תא' מסירת מידע: | 25/02/2020 |        |                                           |       |     |

**מבקש הבקשה:** פרץ מתניה  
שמעון 98, מודיעין-מכבים-רעות \*  
פרץ שיר  
שמעון 98, מודיעין-מכבים-רעות \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 82.73, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חלל משחקים, בקומת הקרקע: אחר: ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל, בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0005-2 מתאריך 17/03/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במגרש.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד, מעל מרתף משותף.
3. לאשר לפי הוראות התכנון 2215 ו-1א2215:
  - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 17 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 3 היתרי בניה בלבד.
  - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
  - קו הבניין אחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
1. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
  - תוספת שטח של 6% (6.43 מ"ר) משטח המגרש נטו.
  - קו בניין 2.0 מ' במקום 3 מ' לחזית צידית דרומית לפי הוראות תכנון 1א2215.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה, מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 89-ביתר ארגזי ישראל, מס' 90-אלונים 2010, מס' 91-דופן שכונת התקווה ועוד חניונים סביב האזור).

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

**תנאים למתן היתר**  
1. אישור סופי של מכון רישוי.

**תנאים בהיתר**

20-1646 עמ' 33

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים אי-פיצול דירה בשלושת מפלסיה לדירות נפרדות.
3. יש להתקין מיגון אוקסטי דירתי להפחתת רעש תחבורה כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.
4. מילוי הנחיות אגף הנכסים :
- יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
- יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה החל מקומה שנייה ועד חדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יפרח 12 הגבורה 11

|                                                  |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6150 חלקה: 659                              | בקשה מספר: 21-0120         |
| שכונה: ביצרון ורמת ישראל                         | תאריך בקשה: 24/01/2021     |
| סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | תיק בניין: 0731-011        |
| שטח: 255 מ"ר                                     | בקשת מידע: 201902602       |
|                                                  | תא' מסירת מידע: 10/02/2020 |

**מבקש הבקשה:** ברסלר נוהר  
יפרח 12, תל אביב - יפו \*  
מרקל רון  
יפרח 12, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** אבן-חיים אורי  
יקותיאל 50, תל אביב - יפו \*

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
במרתפים: ללא מרתף,  
בקומת הקרקע: אחר: מעלית,  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה,  
בחדר: פרגולה, אחר: גדר בגבול מגרש מזרח, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0005-2 מתאריך 17/03/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן נוגדת הוראות התוכניות החלות במקום:

- גישה נוספת לחדר היציאה לגג בניגוד להוראות תוכנית ג'1.
- נותרה תחנת עצירה אחת בקומה השנייה, שלא תואם להוראות תכנית 2710 לפיה נדרשות מינימום 2 תחנות עצירה לא כולל קומת הקרקע.
- הקמת מצללה בחזית הקדמית בניגוד להנחיות מרחביות המעודכנות שכן לפיהן בדירה בקומת הקרקע בבניין משותף לא תותר הקמת מצללה בשטחי החצר במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב.

**הערה:** טיוטת חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן אשר 18

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6972 חלקה: 114                  | בקשה מספר: 20-1513         |
| שכונה: שפירא                         | תאריך בקשה: 18/11/2020     |
| סיווג: שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד | תיק בניין: 3508-018        |
| שטח: 371 מ"ר                         | בקשת מידע: 201800438       |
|                                      | תא' מסירת מידע: 06/05/2018 |

**מבקש הבקשה:** גרוס אלעד  
בן אשר 18, תל אביב - יפו \*  
גרוס יואב  
בן אשר 18, תל אביב - יפו \*  
גרוס אבנר  
בן אשר 18, תל אביב - יפו \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מבוקשים שינויים פנימיים: פיצול 2 יחידות דיור ל 3 יחידות דיור

**ההחלטה: החלטה מספר 20**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והגדלת הצפיפות בבניין הקיים (הצפוני) בנכס על ידי פיצול דירה דו מפלסית ל-2 דירות נפרדות, שכן:
- הוגשה ללא פתרון למיגון עבור הדירה בקומה השנייה שנוספה.
  - הוגשה ללא התייחסות לבניין השכן (הדרומי בנכס) ולא הוכח ששטח הממוצע של הדירות הקיימות בנכס כולו עבור 2 הבניינים יחיד לא יקטן מ-80 מ"ר ולא הוגשו הסכמות כל הבעלים בנכס להגדלת הצפיפות בניגוד לנקבע בתקנות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה השיירות 1 הקשת 27

|                                               |                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6984 חלקה: 49                            | בקשה מספר: 20-1556         |
| שכונה: קרית שלום                              | תאריך בקשה: 26/11/2020     |
| סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | תיק בניין: 3595-027        |
| שטח: 500 מ"ר                                  | בקשת מידע: 201801140       |
|                                               | תא' מסירת מידע: 17/07/2018 |

**מבקש הבקשה:** פלשטיאב בכור חי  
הקשת 27, תל אביב - יפו \*  
ישראלוב ישראל  
הקשת 27, תל אביב - יפו \*  
ישראלוב נינה  
הקשת 27, תל אביב - יפו \*

**עורך הבקשה:** מידד אמנון  
צה"ל 78, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2230, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0005-2 מתאריך 17/03/2021

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד), תוספת ממ"ד עבור הדירה המערבית באותה הקומה והקמת חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות

### כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק 2 מ' במקום 4.55 מ' המותר לצורך מתן פתרון אופטימלי למיגון.
- בנייה ללא רצף בקומת הקרקע לצדדים לצורך מימוש זכויות
- אי-שמירת הנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית / צדדית.
- סטייה מטיפוס בניין ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף למימוש מלוא הזכויות להרחבה,

### בתיאום תכנון ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

- מילוי דרישות מכון רישוי.
- השלמת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.
- הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ

#### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
- ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.
- רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

20-1556 עמ' 37

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עין הקורא 19

|                                                   |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 9032 חלקה: 30                                | בקשה מספר: 20-1464         |
| שכונה: נוה שאנן                                   | תאריך בקשה: 05/11/2020     |
| סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | תיק בניין: 0042-019        |
| שטח: 428.47 מ"ר                                   | בקשת מידע: 201900415       |
|                                                   | תא' מסירת מידע: 04/04/2019 |

מבקש הבקשה: א.נ.א גל נכסים מניבים בע"מ  
גליל ים 1, גליל ים \*

עורך הבקשה: נחום לירון  
עמק איילון 7, תל אביב - יפו \*

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 194.78, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מסחר לפי תב, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 6, כמות יחיד מבוקשות: 21, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוניות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירת פנטהאוז, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חצר אנגלית, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

פירוט נוסף: מבוקש להקים מרתף חניה משותף עם עין הקורא 17

### ההחלטה: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות המרתף, סה"כ 21 יחידות דיור, שכן:
1. מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  2. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  3. מהווה הגדלת התכסית קרקע מעבר לתכסית המותרת והוגשה ללא התייחסות לכך.
  4. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא הפרדת קומות המגורים מקומות התעסוקה/ משרדים שעלול לגרום מטרד למגורים בקומות העליונות.
  5. התכנון כולל כניסה נוספת ליציא מתוך החצר שמאפשר שימוש באופן עצמאי, בניגוד לנקבע בתקנות.
  6. נוגדת הנחיות מרחביות לעניין פתרון למסתורי כביסה לכל הדירות בבניין.
  7. אין הפרדה בין החצרות של הבניין הנדון והבניין השכן בחלקה 28 והתכנון מהווה סידור חצר רציפה ללא הסדרי קרקעי מתאימים.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 14 יסוד המעלה 12

|                                                    |                             |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6943 חלקה : 47                               | בקשה מספר : 20-1446         |
| שכונה : נוה שאנן                                   | תאריך בקשה : 01/11/2020     |
| סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | תיק בניין : 0039-012        |
| שטח : 890 מ"ר                                      | בקשת מידע : 201901008       |
|                                                    | תא' מסירת מידע : 08/07/2019 |

מבקש הבקשה : יסוד המעלה חברה לבניין מ.ש.ל.י בע"מ  
תע"ש 1, רמת גן \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 326.96, במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חנייה, בקומת הקרקע : חדר אשפה, כמות חנויות : 7, כמות חדרי שירותים : 4, בקומות : קומה מסחרית עבור : 7 יחידות מסחר, כמות קומות מגורים : 6, כמות יח"ד מבוקשות : 43, על הגג : קולטי שמש, בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 33, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, עם סך הכל 39 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:

- תוספת קומה אחת מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
- הקטנת קו הבניין האחורי ב-10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות.

#### כולל ההקלות הבאות:

- הקלה של 6% לצורך שיפור תכנון;
- הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה לשם תכנון אופטימלי
- הקלה של 5% בגין תוספת מעלית;
- תוספת קומה אחת מעבר למספר הקומות המותר עבור מימוש זכויות.
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי.
- ניוז זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי.

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10.8 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

3. לא לאשר את ההקלה הבאות:

- ביטול של רוב למלאכה ואומנות מכיוון שהדבר מהווה שינוי ייעוד קרקע ובגדר סטייה ניכרת מתכנית אף.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### התחייבויות להוצאת היתר

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

2. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.**

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארלנג'ר 3

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6894 חלקה: 41                  | בקשה מספר: 20-1532         |
| שכונה: נוה שאנן                     | תאריך בקשה: 23/11/2020     |
| סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 | תיק בניין: 0391-003        |
| שטח: 460 מ"ר                        | בקשת מידע: 201900289       |
|                                     | תא' מסירת מידע: 19/03/2019 |

מבקש הבקשה: תגרין יואב ברוך  
המלאכה 4, ראש העין \*

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 566.38, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: סטודיו, כמות חנויות: 3, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 22, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוניות ומעלית, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

### ההחלטה: החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, למגורים עם מסחר ומלאכה ואומנות בקומת הקרקע, עם סך הכל 23 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
  - תוספת שתי קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
  - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
  - תוספת 5 יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;
  - הקטנת קו הבניין האחורי ב-10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות.

כולל ההקלות הבאות:

  - הקטנת קו הבניין הצדדי ב-10% (2.7 מ') במקום 3 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
  - הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
  - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
  - ניוד זכויות מהקומות למרתף עבור תכנון מיטבי.
- לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 26.26 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
- לא לאשר את ההקלה לביטול של רוב למלאכה ואומנות מכיוון שהדבר מהווה שינוי ייעוד קרקע ובגדר סטייה ניכרת מתכנית אף.
- לדחות את ההתנגדויות שכן מעיון בנסחי הטאבו שהוגשו במסגרת הבקשה, עולה כי המתנגדים אינם בעלי הזכות בנכס ולפיכך אינם נפגעים מכך שלא נעשתה אליהם כל פניה לצורך קבלת הסכמתם לבניה המבוקשת. כמו כן, ההתנגדות שהוגשה הינה כללית מאוד ואינה כוללת נימוקים תכנוניים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

תנאים למתן היתר

1532-20 עמ' 42

1. יש לטעון למגירת "מסמכי זיהום מים" (5310) במערכת רישוי מקוון את אישור רשות המים לפתרון ההחלטה של הנגר העילי או את הצהרת עורך הבקשה שלא מתוכנן פתרון להחלטה נגר עילי.
2. יש לסמן פיר מנדוף בחתך ארובה בגובה
3. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחניה.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים לאיכלוס

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

1. רישום סופי בטאבו

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה הקונגרס 9

|                                                   |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6947 חלקה: 47                                | בקשה מספר: 21-0158         |
| שכונה: נוה שאנן                                   | תאריך בקשה: 01/02/2021     |
| סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | תיק בניין: 0032-009        |
| שטח: 450 מ"ר                                      | בקשת מידע: 201802340       |
|                                                   | תא' מסירת מידע: 17/12/2018 |

מבקש הבקשה: פרס אמיר  
ויצמן 4, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: זית שחף  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 189.9, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: קומת קרקע מסחרית+מגורים, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות ומגורים, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 22, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הקמת מבנה מגורים חדש, בניה בהינף אחד עם בניין שכן (קונגרס 7) כולל מערכות משותפות לשני המבנים בקומות הקרקע והמרתפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה: החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0005-2 מתאריך 17/03/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף, סה"כ 23 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:

- תוספת שתי קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
- תוספת 4 יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
- הקטנת קו הבניין האחורי ב-10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה לצורך תכנון מיטבי (קומות טיפוסיות שוות)

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

### התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 2 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש.
3. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו  
מינהל ההנדסה

21-0158 עמ' 44

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קורדובירו 4

|                                                   |                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| גוש: 7084 חלקה: 24                                | בקשה מספר: 20-1502         |
| שכונה: פלורנטין                                   | תאריך בקשה: 15/11/2020     |
| סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | תיק בניין: 3563-004        |
| שטח: 337 מ"ר                                      | בקשת מידע: 201801639       |
|                                                   | תא' מסירת מידע: 16/10/2018 |

מבקש הבקשה: אליה משה  
תובל 5, תל אביב - יפו \*

עורך הבקשה: מור עדנה  
אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל\* 0

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1684.85, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: 2 יח"ד וממ"ס, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: 2 יח"ד, כמות חנויות: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 20, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר: יח"ד 1, בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-21-2 מתאריך 17/03/2021

- לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל מרתף חלקי, עבור 20 יחידות דיור, שכן:
  - מהווה הגדלת הזכויות בקומה טיפוסית בניגוד לעקרונות התכנית ולנקבע בתקנות ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  - נוגדת עקרונות התכנית לאזור מסחרי בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים. הנ"ל נמסר במסגרת תיק המידע ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון (המסחר מוצע בשטח של כ-93 מ"ר בלבד לעומת שטח קומה של כ-254 מ"ר).
  - כוללת דירות בממוצע של פחות מ-50 מ"ר (כ-48 מ"ר בלבד) בניגוד לנקבע במדיניות הוועדה וללא הצדקה תכנונית לכך. תיקון המפרט והקטנת הצפיפות יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  - כוללת בנייה בקיר משותף אולם לא הוצג הבנייה אצל השכנים כנדרש לרבות פתחים אם ישנם ולא ניתן לבחון את המבוקש והוגש על כך התנגדות. תיקון המפרט עלול להצריך שינוי מהותי בתכנון.
  - כוללת מרתפים עם שימוש עיקרי למגורים ועם חצרות אנגליות בגודל העולה על המותר בניגוד לנקבע בתכנית על 15 ובהנחיות המרחביות ובגדר סטייה ניכרת.
  - החריגה בגובה שפורסמה כהקלה מיועדת לצורך שיפור גובה בקומות מגורים בלבד בניגוד למקובל באזור לטובת שיפור גובה המסחר על מנת להתאים לגובה המינימלי של 3.5 מ' לפחות בהתאם לקיים בסביבה וללא התייחסות לכך והוגש על כך התנגדות. הנ"ל נמסר במסגרת תיק המידע ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  - כוללת הבלטת מרפסות לתחום הרחוב מעבר ל-1/3 מרוחב המדרכה והבלטת מרפסות כלפי המרווח האחורי מעבר לקו ההקלה של 10% שלא פורסמה בניגוד לנקבע בתקנות.
  - נערכה ללא כל המידות והמפלסים הדרושים לבחינת המפרט ולא חושבו על השטחים המקורים.
  - כוללת פיתוח השטח עם פונקציות משותפות בעורף המגרש ללא גישה משותפת אליהן והדבר אינו סביר.

2. לקבל את ההתנגדות לנושא גובה הבניין ולנושא בנייה בקיר משותף ללא הצגת הבנייה אצל השכנים כנדרש לרבות פתחים אם ישנם ולדחות את יתר הטענות כמפורט לעיל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף-רזיאל 2

נימוקי הדיון הנוסף:

בחינת הבקשה שהתקבלה לתיקון במספר הגוש והחלקה במסמכי תקנה 27 שנמסרו לרישום בנכס הנדון על בסיס פרצלציה חדשה.

2. רקע כללי והשתלשלות העניינים:

א. בבקשה להיתר (מס' 13-0392 ) לשינויים ותוספת בניה בנכס הנדון ברח' רזיאל 2 בתחום יפו היסטורית שאושרה ע"י הוועדה המקומית נקבע (בין השאר) תנאי לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 ולבקשה הוצא היתר מס' 15-0255 .

ההיתר ניתן עבור הבניה בשטח של 2 חלקות ביעוד שונה ובסיס לחישוב השטחים היה: חלקה מס' 15- בתחום אזור מגורים א' בשטח של 1066 מ"ר וחלקה מס' 70 מ"ר -בתחום אזור מגורים ב' בשטח של 209 מ"ר והני"ל מפורט גם בחישוב השטחים בגוף היתר עצמו. כלומר במסגרת ההיתר הזכויות חושבו על בסיס המותר בתחום כל אזור כאמור משטח החלקות כמפורט לעיל. למעשה כל שינוי בפרצלציה כלפי ההיתר עלול לגרום לשינוי בזכויות המותרות בחישובם משטח הכלול בתחום כל יעוד .

ב. בשנת 2018 לאחר הוצאת ההיתר, בוצעה פרצלציה בכתובת שבנדון ומספרי החלקות הרלוונטיים להיתר שונו, כשהפרצלציה החדשה לא בוצעה על ידי הועדה המקומית ולא באישורה. לאור זאת פנה בעל ההיתר באמצעות עורך דין לוועדה המקומית בבקשה לשנות את הרישום על בסיס הפרצלציה החדש לאחר שבוצעה.

3. לסיכום:

לאור המפורט לעיל ובסיכום עם מחלקה משפטית, מאחר ומספרי החלקות ושטחן שונה בפעולה תכנונית שלא במסגרת ההיתר שהוצא, מומלץ על מחיקת התנאי לרישום תקנה 27.

4. המלצה לוועדה:

בהתאם למפורט לעיל, התנאי הנדרש בהחלטת הועדה המקומית לרישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 מוחזר לוועדה המקומית בהמלצה לביטולו, בשל אי התאמה בין ההיתר שיצא לבין מספרי החלקות ושטחן לצורך חישוב הזכויות, ששונו לאחר הפרצלציה החדשה. לאור זאת מתבקשת הועדה המקומית לבטל דרישתה בהיתר לרישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27.

|           |                 |            |             |  |  |
|-----------|-----------------|------------|-------------|--|--|
| מספר בקשה | 13-0392         | תאריך הגשה | 21/02/2013  |  |  |
| מסלול     | תוספות ושינויים | תוספת בניה | תוספת קומות |  |  |

|          |                                                  |           |          |  |  |
|----------|--------------------------------------------------|-----------|----------|--|--|
| כתובת    | רזיאל דוד 2                                      | שכונה     | צפון יפו |  |  |
| גוש/חלקה | 70/7011, 15/7011                                 | תיק בניין | 3002-002 |  |  |
| מס' תב"ע | תמ"מ 5, תמ"מ 1/5, תמ"א 38, תמ"א 13, ע, 479, 2572 | שטח המגרש | 1275     |  |  |

| בעל עניין     | שם                                     | כתובת                                     |
|---------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| מבקש          | זידל גד                                | ת.ד. 9215, ירושלים 9109102                |
| מבקש          | עזריה אבי                              | רחוב מדבר סיני 9, ירושלים 9780509         |
| מבקש          | דסמי השקעות בע"מ                       | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| מבקש          | הרמוני (נ.י.ה) נכסים יזום והשקעות בע"מ | ת.ד. 9215, ירושלים 9109102                |
| בעל זכות בנכס | אגף הנכסים עת"א-יפו                    | רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201 |
| עורך ראשי     | בר אורין גידי                          | רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604      |
| מתכנן שלד     | אכברט יובל                             | רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205          |

| פירוט שטחים |                                      |        |            |               |        |            |
|-------------|--------------------------------------|--------|------------|---------------|--------|------------|
| תיאור       | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים |        |            | סך שטחי שירות |        |            |
|             | מבוקש (מ"ר)                          | %      | מותר (מ"ר) | מבוקש (מ"ר)   | %      | מותר (מ"ר) |
| מעל         | 2637.40                              | 206.88 | 2637.40    | 1275.22       | 100.02 | 1275.25    |
| מתחת        |                                      |        |            |               |        |            |
| סה"כ        | 2637.40                              | 206.88 | 2637.40    | 1275.22       | 100.02 | 1275.25    |

#### הערות מהנדס רישוי (רינת אברבוד):

#### מהות הבקשה:

חיזוק, שיפוץ, שינויים ותוספת שטח למבנה מסחרי בן קומה אחת לשימור, הכוללים:  
 - סידור חדר מדרגות עם מעלית ומעבר מקורה בתוך המבנה לכניסת כלי רכב למגרש, הוספת 2 יחידות מסחריות במרכז הבניין וסידור מתקן חניה ומקום חניה נפרד לנכים בחצר האחורית (בצמוד לבנין).  
 - תוספת 4 קומות מלאות וקומה חלקית על הגג למגורים עם סה"כ 36 יח"ד.

לאחר השינויים, לאישור מוצע בנין בן 5 קומות וקומה חלקית על הגג למסחר ומגורים עם 36 יח"ד.

#### ◆ בעלויות ◆

הנכס בבעלות רשות הפיתוח והבקשה חתומה ע"י חב' עמידר בשם בעל הנכס.

#### ◆ הערות לבקשה : (ע"י רינת אברבוד): ◆

1. המבנה המקורי עם "קומת הקרקע לשימור" משתרע על שתי חלקות - 15 ו-70 ביעוד שונה עם זכויות שונות: חלקו הבנוי בתחום חלקה 70 כלול באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית והחלקו בתחום חלקה מס' 15 - באזור מגורים א' עם חזית מסחרית. בנספח הבינוי (חלק בלתי נפרד מתב"ע), 2 החלקות הנ"ל עם חלקה 14 (הסמוכה) הוגדרו כמגרש לבניה אחד.

2. בתאריך 24.10.11 התקיימה פגישה בלשכתו של אדר' עודד גבולי בהשתתפות היועצת המשפטית עו"ד הראלה אברהם אוזן בנושא נייד זכויות בין החלקות ביעוד שונה, בה סוכם :  
 א. ככלל לא ניתן לנייד זכויות בין החלקות, אשר נקבע לגביהן יעוד שונה, בהליך של הקלה.  
 ב. עם זאת, לאור הנסיבות המיוחדות של המבנה : העובדה כי קיים מבנה בהיתר על 2 החלקות שהינו מבנה לשימור, אילוצי התכנון בשל שימור המבנה והרצון לייצר מופע אחיד של בניין ברחוב – כפי שעולה מרוח התכנית, ניתן יהיה לקדם היתר בניה עם קו בניין 0 לכיוון חלקה 14 או לחלופין לקדם היתר בניה בהיקף זכויות של 170% משטח שני לפיה בכפוף לפרסום הקלה.  
 ג. נוסח ההקלה לפרסום יהיה כדלקמן : הקמת מבנה אחד רציף על חלקה 15 ביעוד מגורים א' וחלקה 70 ביעוד מגורים ב' בגוש 7011, בהסכמת הבעלים, **בהיקף זכויות של 170% משטח החלקות, כפי שקבעה התב"ע לאזור מגורים א', וכן 40% נוספים, משטח החלקות, בתמורה לשיפוץ ושימור הבניה הקיימת תוך ראית שתי החלקות כמגרש אחד לבניה וכפי שעולה מנספח הבינוי של התב"ע.**

♦ **התאמה לתב"ע**

| מותר            | מוצע                                                                                                                                                                                                                         | סטיה                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| גובה מירבי במטר | באזור מגורים א' - 10.5 מ' בחזית לרחוב ו- 13.5 מ' בחזיתות למגרשים אחרים. או 13.5 מ' בתנאי שלפחות 75% מאורך החזית הפונה לרחוב, תשאר פנויה עם בניה בנסיגה של לפחות 2.0 מ' מחזית הבניין הפונה לרחוב ולא יהיה שינוי במספר הקומות. | חריגה של כ-10 מ' מעבר לגובה של 13.5 מ' פורסמה כהקלה. הני"ל נדרש לצורך תכנון אופטימלי לאור גובה של קומת הקרקע (לשימור) עד כ-6 מ' ומשתלב עם גובה של מבנים באזור.                                                                                                                 |
| מספר קומות      | באזור מגורים ב' - 13.5 מ' בחזיתות הפונות לרחובות ו- 16.5 מ' בחזיתות הפונות למגרשים אחרים.                                                                                                                                    | חריגה כ-10 מ' בחזית הפונה לרחוב וכ-7 מ' בחזיתות הפונות למגרשים סמוכים פורסמה כהקלה.                                                                                                                                                                                            |
| זכויות          | באזור מגורים א' - 3 קומות וקומה רביעית חלקית בשטח של 20% משטח המגרש. באזור מגורים ב' - 4 קומות וקומה חמישית חלקית בשטח של 15% משטח המגרש.                                                                                    | באזור מגורים א' - חריגה של 2 קומות שפורסמה כהקלה. באזור מגורים ב' - חריגה של קומה אחת שפורסמה כהקלה שטח קומה עליונה חלקית כ-21% משטח המגרש כולו ותיקון המפרט לא מהווה שינוי מהותי בתכנון.                                                                                      |
| תכנית קרקע      | באזור מגורים א' : שטח עיקרי עד 170% שטחי השרות עד 60% באזור מגורים ב' : שטח עיקרי עד 190% שטחי שרות- עד 70%                                                                                                                  | שטח עיקרי : 170%+ 40% תמורת שיפוץ : כ-2677 מ"ר. הגדלת שטחי השרות המותרים ב-200 מ"ר ע"י העברת השטחים תת- קרקעיים לשטח שרות על קרקעי לטובת חניה והחסנה. הסככות הקיימות בחלקו הצפוני של המגרש. (כ-200 מ"ר) לא נכללו בחישוב השטחים, ולא סומנו להריסה אלא הוצגו כ"לא שייכות לבקשה". |
| צפיפות ביח"ד    | 70%                                                                                                                                                                                                                          | 67.8%                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| צפיפות ביח"ד    | 36                                                                                                                                                                                                                           | 36                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                  |        |        |  |
|------------------|--------|--------|--|
| שטח דירה<br>במ"ר | 70 מ"ר | 72 מ"ר |  |
|------------------|--------|--------|--|

#### ◆ חניה ◆

נדרש : 34 מוצע : 19

מוצע פתרון ל-19 מקומות חניה ע"י מתקני חניה אוטומטיים בחלקו העורפי של המגרש שאושר עקרוני ע"י אגף התנועה.

הבקשה כוללת מספר רב של הקלות והגושה בניגוד למדיניות הועדה המקומית שרואה עדיפות ראשונה במתן פתרון חניה תת קרקעי בכל בקשות עם הקלות.

לבקשה צורף מכתב מעורף הבקשה המתייחס לאפשרויות הוספת מקומות חניה נוספים במגרש. לפי טענתו אולם באופן תאורטי שטח המגרש מאפשר סידור מקומות חניה נוספים, אך הבניה הקיימת שלא בבעלות היזם ואף בחלקה בנויה ללא היתר תופסת כ-1/3 משטח המגרש.

כ"כ, אין אפשרות לחפור מרתף חניה מתחת לבניין בגלל הקרבה למי התהום וקומת הקרקע מיועדת לשימור.

#### הערות נוספות:

1. הבניה המוצעת חורגת ב כ- 10% מתחום מותר לבניה והחריגה פורסמה.

המרפסות הבולטות לתחום הדרך בהתאם לתקנות והוראות התב"ע.

פרסמה הקלה לקו לנסיגה של 2 מ' מקו בניין צדדי "ס" שאינה רלוונטית.

2. בתאריך 15.11.2004 נכנס לתוקפו חוק שמירת הסביבה החופית, שעוסק במכלול הכלים לשמירה על הסביבה החופית. החוק קובע, כי כל תכנית בתחום הסביבה החופית תהיה טעונה באישור הועדה לשמירת הסביבה החופית, כאשר תחום הסביבה החופית- תחום 300 מ' שיימדד מקו החוף.

הנכס הנדון נמצא בתחום של 300 מ' מקו החוף. נדרש אישור הועדה על שמירה על סביבה החופית לעניין מתן הקלה בגובה.

#### חוו"ד פיקוח על הבניה

רומן זייץ 03/05/2013

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

#### פרסומים

במסגרת הבקשה הקודמת נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

| נימוק                                                                                                                                                                          | הקלה                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| עיצוב תוספת למבנה הקיים ברוח התב"ע.                                                                                                                                            | 2 קומות בהקלה בהתייחס למבנה אחד רציף על חלקה 15 בייעוד מגורים א' וחלקה 70 בייעוד מגורים ב' בגוש 7011, בהסכמת הבעלים, כפי שקבעה התב"ע לאזור מגורים ב', תוך ראית שתי החלקות כמגרש אחד לבניה וכפי שעולה מנספח הבינוי של התב"ע.                                                                                | 1 |
| בשל גובהו הרב של המבנה לשימור הקיים נדרשת הגבהת המבנה מעבר לגובה המותר. וכן בשל התאמת גבהי הבניין לגבהי הבניין השכן ברחוב רזיאל נדרשת הגבהת ברחוב קויפמן לניצול זכויות הבנייה. | הקלה לבנייה עד לגובה של 29.20 תחתית מעקה מעבר ל-13.5 מ' המותרים לגג לרחובות רזיאל ורחוב קויפמן                                                                                                                                                                                                             | 2 |
| עיצוב תוספת למבנה הקיים ברוח התב"ע                                                                                                                                             | הקמת מבנה אחד רציף על חלקה 15 בייעוד מגורים א' וחלקה 70 בייעוד מגורים ב' בגוש 7011, בהסכמת הבעלים, בהיקף זכויות של 170% משטח החלקות, כפי שקבעה התב"ע לאזור מגורים א', וכן 40% נוספים, משטח החלקות, בתמורה לשיפוף ושימור הבניה הקיימת תוך ראית שתי החלקות כמגרש אחד לבניה וכפי שעולה מנספח הבינוי של התב"ע. | 3 |
| עיצוב אדריכלי, התאמה למרקם הקיים של בניינים לשימור ברחוב רזיאל.                                                                                                                | הקלה לבניה בחזית הפונה לרחוב רזיאל באורך חזית של 100% במקום 25% המותרים ללא נסיגה מהחזית                                                                                                                                                                                                                   | 4 |

| הקלה | נימוק                                                                                         |                                                                  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 5    | הקלה לבניה בחזית הפונה לרחוב קויפמן באורך חזית של 87% בלבד במקום 25% המותרים ללא נסיגה מהחזית | עיצוב אדריכלי, התאמה למרקם הקיים של בניינים ברחוב קויפמן.        |
| 6    | נסיגה של 2 מ' מקו בניין צידי (קו בניין 0) לכיוון קויפמן מעל קומת קרקע קיימת                   | התרחקות ממבנה קיים עם חלונות בקו 0 (מכון אבני)                   |
| 7    | הקלה בקו בניין אחורי ב- 10%                                                                   | ניצול זכויות הבנייה המותרות. החזית האחורית פונה לשטח פרטי פתוח.  |
| 8    | פטור ממסתור כביסה                                                                             | שטח הדירות מצומצם תוכנן מיקום של מכונות כביסה ומייבש בארון שירות |
| 9    | הקלה למיקום בריכות שחיה/ ג'קוזי במרפסות גג                                                    | לאפשר שיפור ברווחת הדיור                                         |
| 10   | העברת שטחי שירות מתחת לקרקע לשטחי שירות על קרקעיים בסך 200 מ"ר                                | ניצול זכויות הבניה                                               |
| 11   | בניית מצללה מבטון                                                                             | עיצוב אדריכלי ושיפור השימוש במרפסת הגג                           |

### רשימת הקלות רזיאל 2 יפו חלקה 70

| הקלה | נימוק                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                         |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12   | הקלה לבנייה עד לגובה של 22.30 תחתית מעקה מעבר ל-16.5 מ' המותרים לגג לרחוב רזיאל .                                                                                                                                                                                                                        | בשל גובהו הרב של המבנה לשימור הקיים נדרשת הגבהת המבנה מעבר לגובה המותר ללא חריגה בזכויות הבנייה המותרות |
| 13   | הקמת מבנה אחד רציף על חלקה 15 ביעוד מגורים א' וחלקה 70 ביעוד מגורים ב' בגוש 7011, בהסכמת הבעלים, בהיקף זכויות של 170% משטח החלקות, כפי שקבעה התב"ע לאזור מגורים א', וכן 40% נוספים, משטח החלקות, בתמורה לשיפוץ ושימור הבניה הקיימת תוך ראית שתי החלקות כמגרש אחד לבניה וכפי שעולה מנספח הבינוי של התב"ע. | עיצוב תוספת למבנה הקיים ברוח התב"ע                                                                      |
| 14   | הקלה לבניה בחזית הפונה לרחוב רזיאל באורך חזית של 100% במקום 25% המותרים ללא נסיגה מהחזית                                                                                                                                                                                                                 | עיצוב אדריכלי, התאמה למרקם הקיים של בניינים לשימור ברחוב רזיאל.                                         |
| 15   | הקלה בקו בניין אחורי ב- 10%                                                                                                                                                                                                                                                                              | ניצול זכויות הבנייה המותרות. החזית האחורית פונה לשטח פרטי פתוח.                                         |
| 16   | פטור ממסתור כביסה                                                                                                                                                                                                                                                                                        | שטח הדירות מצומצם תוכנן מיקום של מכונות כביסה ומייבש בארון שירות                                        |
| 17   | הקלה למיקום בריכת שחיה/ ג'קוזי במרפסות גג                                                                                                                                                                                                                                                                | לאפשר שיפור ברווחת הדיור                                                                                |
| 18   | העברת שטחי שירות מתחת לקרקע לשטחי שירות על קרקעיים בסך 60 מ"ר                                                                                                                                                                                                                                            | ניצול זכויות בניה                                                                                       |

תאריך הודעה אחרונה : 04/09/2012

במסגרת הבקשה הנדונה נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות :  
חלקה 15 : הקלה לבניה עד לגובה 23.60 מ' תחתית מעקה , מעבר ל-13.5 מ' המותרים .  
חלקה 70 : הקלה לבניה עד גובה של 23.60 מ' עת תחתית מעקה מעבר ל-16.5 מ' המותרים .  
תאריך הודעה אחרונה : 13/03/2013

הקלות מס' 16, 11,6 לא רלוונטיות.

התקבלו התנגדויות לבקשה.

## התנגדויות

| שם משפחה ושם פרטי | כתובת                          |
|-------------------|--------------------------------|
| ד"ר קאושנסקי נחום | רחוב הירשפלד 12, ראשון לציון * |
| ד"ר קאושנסקי ברוך | רחוב הירשפלד 12, ראשון לציון * |

מכתבי ההתנגדות מצורפים בזה.

## חו"ד מהנדס העיר (ע"י אברבך רינת)

- א. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
- ב. אם הועדה תדחה את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה כהקלה ל:
- הקמת מבנה אחד רציף על חלקה 15 בייעוד מגורים א' וחלקה 70 בייעוד מגורים ב' בגוש 7011, בהסכמת הבעלים, בהיקף זכויות של 170% משטח החלקות, כפי שקבעה התב"ע לאזור מגורים א', וכן 40% נוספים, משטח החלקות, בתמורה לשיפוץ ושימור הבניה הקיימת תוך ראית שתי החלקות כמגרש אחד לבניה וכפי שעולה מנספח הבינוי של התב"ע, כל זאת לצורך
  - הוספת 2 קומות מעבר ל-3 קומות וקומה הרביעית חלקית המותרים בחלקה 15, לצורך עצוב התוספת במבנה הקיים.
  - הוספת קומה מעבר ל-4 קומות וקומה החמישית חלקית המותרים בחלקה 70, לצורך עצוב התוספת למבנה הקיים.
  - הגבהת הבניה בתחום חלקה 15 עד לגובה 23.60 מ' עד תחתית מעקה, מעבר ל-13.5 מ' המותרים, לצורך התאמה לעיצוב.
  - הגבהת הבניה בתחום חלקה 70 עד גובה של 23.60 מ' עד תחתית מעקה מעבר ל-16.5 מ' המותרים,
  - ביטול נסיגה של קומה חלקית עליונה לאורך חזיתות לרחובות הגובלים: רזיאל וקויפמן לצורך שיפור עיצוב אדריכלי.
  - הקלה בקו בניין אחורי של 10%, לצורך ניצול זכויות.
  - הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג, לרווחת בעלי הדירות.
  - העברת שטחי שרות תת קרקעיים עבור חניה והחסנה לשטחי שרות על קרקעיים באותם השימושים כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה.
- בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

## תנאים להיתר

1. קבלת אישור הועדה על שמירה על סביבה החופית עבור הגובה המבוקש כהקלה.
2. קבלת אישור מאגף הנכסים עבור המרפסות הבולטות מעבר לגבול המגרש או ביטול;
3. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה והתאמת השטח העיקרי ושטחי השרות המוצעים לשטחים המותרים כפי שנקבע בתקנות התב"ע;
4. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים לרבות לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין והגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
5. הצגת פתרון לחיזוק הבניה הקיימת בהתאם לתקן הישראלי 413 לרעדות אדמה.
6. הריסת הסככות הקיימות בחלק הצפוני של המגרש לפני הוצאת היתר בכפוף לאישור מח' פיקוח לכך.
7. קבלת אישור סופי מצוות יפו;

## תנאים בהיתר

1. רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל;
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקני חנייה יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המתקנים בעת הוצאת ההיתר;
3. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית בתאום עם אגרונום העיריה.
4. -הצגת פוליסת-ביטוח (צד-ג') לאי- גרימת נזקים לבנינים הסמוכים בעת ביצוע עבודות הריסה ובניה.
5. כפוף למתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעלי ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר, לרבות עבודות השיפוץ והחיזוק בגובה של פי 10 משיעור האגרות לפי תקנה 19 וזאת ע"פ תקנות התכנון והבניה שנכנסו לתוקף בתאריך 13.9.02.
6. שיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבניה, על חשבון בעל ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר

## תיאור דיון

בתאריך 20/06/2013 התקיים דיון בהשתתפות חברי הועדה: ארנון גלעדי, דן להט, הרב שלמה זעפראני, עו"ד אילן רוזנבלום, אדר' איריס לוי, אינג' ריטה דלל.

נוכחים מטעם המתנגדים: אין הופעה. מכתבי ההתנגדות הוקראו.

נוכחים מטעם המבקשים: אבי עזריה, סימון גרשוביץ ממשרדו של גידי בר אורין, עורך הבקשה.

סימון גרשוביץ (מציג לצוות ההתנגדויות הדמיות של הפרויקט): אנחנו משתמשים באחוזים הנמוכים של 170% זכויות במקום 190% כפי שיכולנו, זה היה התנאי בישיבה אצל מהנדס העיר. יש לנו אישור של צוות יפו שממליצים על הגבהת הבניין. ההתנגדות הינה כללית ביותר.

### ההחלטה: החלטה מספר 6

התנג' בראשות מר ארנון גלעדי מספר 22-13-0004 מתאריך 20/06/2013

לדחות את ההתנגדויות שכן צוות ההתנגדויות התרשם שאין פגיעה במתנגדים.

\* \* \* \* \*

### ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-13-0015 מתאריך 24/07/2013

לאשר את הבקשה כהקלה ל:

- הקמת מבנה אחד רציף על חלקה 15 בייעוד מגורים א' וחלקה 70 בייעוד מגורים ב' בגוש 7011, בהסכמת הבעלים, בהיקף זכויות של 170% משטח החלקות, כפי שקבעה התב"ע לאזור מגורים א', וכן 40% נוספים, משטח החלקות, בתמורה לשיפוץ ושימור הבניה הקיימת תוך ראית שתי החלקות כמגרש אחד לבניה וכפי שעולה מנספח הבינוי של התב"ע, כל זאת לצורך
- הוספת 2 קומות מעבר ל-3 קומות וקומה הרביעית חלקית המותרים בחלקה 15, לצורך עצוב התוספת במבנה הקיים.
- הוספת קומה מעבר ל-4 קומות וקומה החמישית חלקית המותרים בחלקה 70, לצורך עצוב התוספת למבנה הקיים.
- הגבהת הבניה בתחום חלקה 15 עד לגובה 23.60 מ' עד תחתית מעקה, מעבר ל-13.5 מ' המותרים, לצורך התאמה לעיצוב.
- הגבהת הבניה בתחום חלקה 70 עד גובה של 23.60 מ' עד תחתית מעקה מעבר ל-16.5 מ' המותרים,
- ביטול נסיגה של קומה חלקית עליונה לאורך חזיתות לרחובות הגובלים: רזיאל וקויפמן לצורך שיפור עיצוב אדריכלי.
- הקלה בקו בניין אחורי של 10%, לצורך ניצול זכויות.
- הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג, לרווחת בעלי הדירות.
- העברת שטחי שרות תת קרקעיים עבור חניה והחסנה לשטחי שרות על קרקעיים באותם השימושים כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר

1. קבלת אישור הועדה על שמירה על סביבה החופית עבור הגובה המבוקש כהקלה.
2. קבלת אישור מאגף הנכסים עבור המרפסות הבולטות מעבר לגבול המגרש או ביטול;
3. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה והתאמת השטח העיקרי ושטחי השרות המוצעים לשטחים המותרים כפי שנקבע בתקנות התב"ע;
4. מתן התחייבות מתאימה, אשר תרשם כתנאי בהיתר, לרישום השטחים המשותפים לרבות לובי הכניסה, חדר המדרגות המשותף והגג העליון לשימוש משותף לכל דיירי הבנין והגשת מיפרט נוסף, כאשר השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה.
5. -הצגת פתרון לחיזוק הבניה הקיימת בהתאם לתקן הישראלי 413 לרעדות אדמה.
6. הריסת הסככות הקיימות בחלק הצפוני של המגרש לפני הוצאת היתר בכפוף לאישור מח' פיקוח לכך.
7. קבלת אישור סופי מצוות יפו ;

## תנאים בהיתר

1. רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל;
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שמתקני חנייה יעמדו בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המתקנים בעת הוצאת ההיתר;
3. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית בתאום עם אגרונום העיריה.
4. -הצגת פוליסת-ביטוח (צד-ג') לאי- גרימת נזקים לבנינים הסמוכים בעת ביצוע עבודות הריסה ובניה.
5. כפוף למתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעלי ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר, לרבות עבודות השיפוץ והחיזוק בגובה של פי 10 משיעור האגרות לפי תקנה 19 וזאת ע"פ תקנות התכנון והבניה שנכנסו לתוקף בתאריך 13.9.02.
6. שיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבניה, על חשבון בעל ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר

ההחלטה התקבלה פה אחד.

\* \* \* \* \*

## נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בועדה לבקשת היועצת המשפטית, עו"ד הראלה אברהם-אוזן:

### הנדון: רזיאל דוד 2 בקשה 13-0392

- הועדה המקומית מתבקשת לקיים דיון חוזר בבקשה 13-0392 ולבטל את תנאי מס' 6 בהחלטה מתאריך 24.7.13 בדבר הריסת הסככות הקיימות בחלק הצפוני של המגרש, שכן סככות אלו אינן בבעלות מבקשות ההיתר וזאת לאור הנחיות היועץ המשפטי לממשלה והפסיקה בעניין, כמפורט להלן:
1. באי כוח מבקשות ההיתר פנו ליועמ"ש הועדה בבקשה לבטל את התנאי בדבר הריסת הסככות, מהטעם שהסככות אינן בבעלותם ואין ביכולתן לבצע תנאי זה.
  2. לאחר התכתבות שהייתה בעניין ופגישה כן באי כוח המבקשות שנערכה במשרד יועמ"ש הועדה בתאריך 23.3.14 הוצגו לה מסמכים הנוגעים לזכויות מבקשות ההיתר במגרש נשוא הבקשה, מהם עולה הבאות.
  3. הבניין עם קומת הקרקע לשימור בנוי על חלקות 15 ו- 70 בגוש 7011, (להלן: המקרקעין), כאשר הבעלות רשומה על שם מדינת ישראל ורישום הזכויות במקרקעין מנוהל כיום על ידי חברת עמידר.
  4. במקרקעין 17 יחידות רישום (או תת חלקות) כאשר מבקשות ההיתר רכשו את זכויות הבעלות בתשע מהן (15, 13, 11, 9, 8, 4, 3, 2, ו- 16) לרבות השטחים שהוצמדו להן. משכך עמידר ומדינת ישראל אינן עוד הבעלים של יחידות הללו.
  5. הסככות אשר הריסתן נדרשה כתנאי להוצאת היתר בניה מצויות ביחידת רישום 10 שבחלקה 15 והן אינן שייכות למבקשות שכן רק מפלס הגג של יחידה זו הוצמד ליחידות 13 ו- 16 בהסכם המכר שנתחם בתאריך 12.11.09 בין המבקשות – דמסי השקעות בע"מ למדינה באמצעות עמידר.
  6. כמפורט בהסכם המכר עמידר מחויבת לרשום את כל היחידות במקרקעין כבית משותף, תוך שהיא מייחדת זכויות שונות למי מבעליהן בהתאם להסכמים שכרתה עם כל אחד מהם (ס' 9א בהסכם), כאשר כל עוד לא נרשמו הנכסים על שם רוכשיהם עמידר משמשת כנציגות הבית המשותף (סעיף 13 א להסכם) ונדרשת חתימתה על הבקשה להיתר ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בזכויות כלשהי של המוכרת או צד שלישי (סעיף 16 י" להסכם).
  7. לפיכך, לאור הסכם המכר הגם שמדינת ישראל חתמה על הבקשה להיתר חתימתה הינה פורמלית בלבד שכן הבעלות של חלקות 13 ו- 16 ובשטחים שהוצמדו להן הינה של מבקשות ההיתר.
  8. במצב דברים זה, עת הבניה הלא חוקית של הסככות אינה בבעלות מבקשות ההיתר ואין ביכולתן לפעול ולהרוס מבנים המוגדרים כיחידת רישום אחרת מבלי לקבל את הסכמתו המפורשת של בעל הזכות באותה יחידה, הרי שבהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה והפסיקה אין להביא במסגרת חישוב שטחי הבניה הקיימים בחשבון בניה שלא כדין שנבנתה שלא על ידי מבקש ההיתר או שאינה שייכת לו ואין להפחיתה מהזכויות שנותרו לניצול.
  9. לפיכך יש לבטל את תנאי מס' 6 בדבר הריסות הסככות הלא חוקיות.

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 48**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-14-0005 מתאריך 09/04/2014**

לאור חוות הדעת היועצת המשפטית, לבטל את תנאי מס' 6 בהחלטת הועדה שהתקבלה בתאריך 24.07.13, בדבר הריסות הסככות הלא חוקיות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### **החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מיום 17.3.2021**

לבטל התנאי הנדרש בהחלטת הועדה המקומית מספר 2-13-0015 מתאריך 24/07/2013 לרישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27, בשל אי התאמה בין ההיתר שיצא לבין מספרי החלקות ושטחן לצורך חישוב הזכויות, ששונו לאחר הפרצליה החדשה.

רישוי כללי תיק בניין : 3002-002 עמוד : 56