

22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 09:00 18/10/2017 תאריך: 2-17-0018
 הישיבה נפתחה בשעה:
 בנוכחות החברים:

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אשדר חברה לבניה בע"מ	בני אפרים 234	0801-234	16-1902	1
3	בניה חדשה בניין דירה/קוטג' 3	אמיר רוזנברג	רבדים 5	-0908 005	-17 0992	3
5	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיגל שפירא	קרויס 6	2011-006	17-1090	4
7	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ	עולי הגרדום 17	0920-017	16-1377	5
10	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ	עולי הגרדום 13	0920-013	16-1489	6
13	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דוד סווירי	עמיחי יהודה 6	-2284 004	16-1636	7
15	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנגל גינרל דיבלפרס בע"מ	קהילת לודג' 56	-0820 056	17-0117	8
17	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ואנרגיה בע"מ קבוצת עמוס לוזון יזמות	בני אפרים 274		17-0359	9
20	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פנינת עתידים בע"מ	בית אל 19	-2029 023	17-0421	10
22	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	טריפל גן בע"מ	קהילת סופיה 5	0812-005	17-0517	11
24	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יחיד	דוד דרך	שוסטקוביץ' דמיטרי 8	2361-008	17-0767	12
26	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	חיה ברק-דנציגר	הגולן 72	0914-072	17-1130	13
28	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	מאיה שלומי	המלך ג'ורג' 103	0406-103	17-0222	14
30	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שי קורצמן	שדרות נורדא 37	0197-037	-17 0302	15
32	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	דן גבריאלי	בלפור 19	0016-019	-15 2398	16
37	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יהודה צדר	יוחנן הסנדלר 3	-0060 003	-16 0730	17
40	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	טל אור	הירקון 18	0027-018	16-1905	18



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
42	שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	טשר 23 תמ"א 38 בע"מ	טשרניחובסקי 23	-0783 023	-17 0829	19
44	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	שרון פרוסט	גרוזנברג 7	0013-007	17-1069	20
46	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מגורים - יזום ובניה בע"מ	פיארברג 28	-0065 028	16-1956	21
49	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	גדי שריד	מצדה 13	0280-013	17-0565	22
52	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אשר אביב	יהושע בן נון 4	0190-004	-17 0696	23
55	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	תמיר לביץ	מרכז בעלי מלאכה 8	-0019 008	17-0731	24
58	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	שפירא צבי הרמן 17	0347-017	-17 0058	25
61	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	תותח יזמות בע"מ	סוקולוב 90	0196-090	17-0577	26
63	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מתחם תדהר 1 בע"מ	תדהר דוד 2		17-0347	27
66	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מתחם תדהר 1 בע"מ	קהילת ניו יורק 44		17-0345	28
68	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מתחם תדהר 1 בע"מ	תדהר דוד 6		-17 0346	29
70	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	יהודה קסירר	כפר סבא 13	0165-013	17-1022	30
72	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	עשה-אלי ייזום.תמ"א 38 (י.מ) בע"מ	דימונה 5	1021-005	17-0607	31
74	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אורלי כהן	שביל ארטור יצחק 8	1035-008	17-1079	32
76	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סטיבון גיא סובר שועה	קדם 75	-3060 075	16-1043	33
78	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אילנה גל	רבי חנינא 24	3014-026	17-0619	34
81	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	רלה שורץ	הרבי מבכרך 5א	3360-010	17-0487	35
84	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אבקר להשקעות ונכסים בע"מ	מרחביה 16	0179-016	17-0747	36
86	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בית כיכר השעון בע"מ	בן עזריה אלעזר 8	-3330 008	17-0297	37
88	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בית פלט 25 בע"מ	אסף הרופא 23		-17 0433	38
90	בניה חדשה בניין מגורים לא	בית פלט 25 בע"מ	אסף הרופא 21	3174-023	17-0434	39



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	גבוה (עד 13 מ')					
92	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אינהאוס צילנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151	צילנוב 13	0028-013	17-0704	40
94	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אינהאוס צילנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151	צילנוב 13	0028-013	17-0705	41
96	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ארז יצחק בי-עזר ביזר	דרך מסילת וולפסון 34	3571-034	17-0749	42
97	בניה על הגג-מהיר חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	משה מאיה	ארבר מנחם 29	-3830 029	17-0502	43
99	עבודה מצומצמת-מהיר שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	פלורה שאוליאן	קפריסין 14	0815-023	17-0555	44
101	בניה על הגג-מהיר חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	עדי ענבר	שדרות קרן קיימת לישראל 17	1257-015	17-0618	45
103	ציבורי חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	תל אוניברסיטת אביב	מתחם אוניברסיטת ת"א 502	1314-210	17-0142	46
105	ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	אלכס מנהל חינוך וייסמן	הר נבו 4	-0228 004	17-1346	47



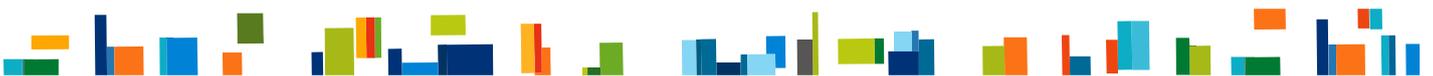
22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 09:00 18/10/2017 תאריך: 2-17-0018
 הישיבה נפתחה בשעה:
 בנוכחות החברים:

שם	תיאור	הערה	נעדרו הי"ה:
מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה		נציגים בעלי דעה מייעצת

שם	תיאור	הערה	נעדרו:
אדרי עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח		
אינני ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע		
אינני פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה		
אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה		
אינני מרגיטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה		
אינני מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר		
אינני יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה		
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר		



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

בני אפרים 234, אנכי 1

6625/996	גוש/חלקה	16-1902	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	08/12/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0801-234	תיק בניין
752.00	שטח	15-02175	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשדר חברה לבניה בע"מ
ת.ד. 67062, תל אביב - יפו

עורך הבקשה

אהוד שני
הירקון 319א, תל אביב - יפו 6350451

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 706.54
במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: חניון וחדרים טכניים
בקומת הקרקע: אחר: 2 דירות גן ושטחים משותפים
בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 22
על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר: 2 דירות גג ומרפסות גג
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 27 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.4

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לא לאשר את הבקשה שכן:

- המלצת מכון הרישוי הינה שלילית לגבי פתרון החנייה ותחנת גנים ונוף.
- לא בוצעו פרסומים הנדרשים בבנייה מכח תמ"א 38.



החלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

רבדים 5

6336/421	גוש/חלקה	17-0992	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	19/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'י	סיווג	0908-005	תיק בניין
582.00	שטח	16-10341	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אמיר רוזנברג

רבדים 5א, תל אביב - יפו 6927840

עורך הבקשה

נורית בן יוסף

בוקסר אהרון 12, נס ציונה 7405718

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 165.53

במרתפים: מרתף אחד בלבד מקלט מחסן חדרי עזר אחר: חדר משחקים

בקומת הקרקע: אחר: מגורים כמות חדרי שירותים: 2

בקומות: כמות קומות מגורים: 3 כמות יח"ד מבוקשות: 1

על הגג: קולטי שמש

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

פירוט נוסף: מבוקשת גדר קלה בחזית אחורית

גדר בנויה בחזית לרחוב בלבד נפח בריכה (מ"ק): 51.62

נפח חפירה (מ"ק): 80.00

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת בחלק המערבי של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטח וחלל עובר בין המפלסים, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') והקמת בריכת שחיה בחצר, כולל ההקלות הבאות:

העברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע.

10% הקלה להקטנת קו בניין אחורי המותר של 5 מ' (0.50 מ').

הקמת חצרות מונמכות ברוחב מעל 1.50 מ' עד 6 מ' במרווח האחורי ועד 1.80 מ' במרווח הצדדי.

הקמת חצרות אנגליות עד מפלס המרתף.





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

2. לא לאשר הקלה של 10% להקטנת קו הבניין הצדדי המותר של 2 מ' בניגוד לתקנות שכן מהווה סטייה ניכרת.

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל חריגות הבניה מעבר לקו הבניין המותר של 2 מ'.
2. הקטנת החצרות מונמכות והוכחה שקירות תת קרקעיות של המרתף הינם מינימום 50% מהכיף המרתף.
3. ביטול חלוקת המרתף למספר חדרים ומספר חדרי שירותים, והתאמתו למותר לפי הוראות תב"ע 1.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור סופי.
5. הקטנת שטח המוצע ב-0.21 מ' מעבר למותר.

הערות

חל איסור לבנייה תיקרה מכל סוג שהוא הניתנת לדריכה, בתוך חלל עובר בין הקומות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

קרואים 6

6769/88	גוש/חלקה	17-1090	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	06/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	2011-006	תיק בניין
4,433.00	שטח	17-00351	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סיגל שפירא

קרואים 6, תל אביב - יפו 6905510 רשמי שפירא

קרואים 6, תל אביב - יפו 6905510

עורך הבקשה

מיכל קפלן

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע + מרתף שטח התוספת (מ"ר):
127.15 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 211.97 כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי
תכנית פנים הדירה

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0017-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0017-2 מתאריך 18/10/2017

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת
כולל ממ"ד ובנית מרתף מוצמד אליה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום
תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הכלל כל השטחים המקורים בחישוב השטחים העיקריים ובתנאי שהשטחים היו במסגרת מותר - 103 מ"ר בלבד.
2. התאמת הבניה לצד דרומי - אחורי לבניה הקיימת ביח"ד המורחבות הסמוכות.
3. הצגת תכנית עתידית לכל הבניין הטורי שבנדון.
4. סימון מרחק בין הביניים בהתאם להוראות תב"ע 2310.
5. הריסת הגדרות הפרדה השייכות למבקשים והצגת אישור מח' פיקוח על כך.
6. הצגת גדרות בגבולות המגרש.
7. ביטול חלוקת המרתף למספר חדרי משחקים.
8. הקטנת שטח המרתף עד לשטח הדירה שמעליו.



9. ביטול כל חריגה מעבר לקונטור המאושר בחזית דרומית וביטול כל בניה בחצר החיצונית הקיימת.
10. מחיקת הדק מהבקשה.

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות לביצוע שיפוץ לפי הנחיות מהנדס העיר באגף שלם.

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

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עולי הגרדום 17

6638/83	גוש/חלקה	16-1377	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	01/08/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0920-017	תיק בניין
1,698.00	שטח	15-01392	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ

הארד 3, תל אביב - יפו 6971056

עורך הבקשה

גידי בר אורין

בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 757

במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר אחר: חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים

בקומת הקרקע: אולם כניסה

בקומות: כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 22

על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: גיקוזי לדירות הגג

בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 34 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

- לדחות את התנגדות השכנים להריסה והקמה מחדש של בניין בן 4 קומות ובנייה על הגג, הבקשה תואמת את מדיניות הועדה לתמ"א 38 לאזור זה ולמבנים נוספים שאושרו באזור.
- לאשר את הבקשה להריסה ובניה מחדש לבניין בן 4 קומות, 22 יח"ד במסגרת תמ"א 38 א, כולל:
 - תוספת 2 קומות ובניה על הגג, כולל 4 יח"ד לכל קומה טיפוסית, סה"כ 8 יח"ד,
 - תוספת 13 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד קיימתכולל ההקלות הבאות:
 - תוספת 30% יח"ד (3.3 יח"ד) מצפיפות המותרת בתב"ע של 8 יח"ד בתוספת 3 יח"ד בבניה על הגג = 11 יח"ד, סה"כ 14 יח"ד (ובנוסף תוספת 8 יח"ד מכוח תמ"א 38, 22 יח"ד סה"כ),
 - הבלטת מרפסות קדמיות עד 1.6 מ' מקו בניין,
 - הבלטת מרפסות אחוריות עד 2.0 מ' מקו בניין,



- הקלה להקמת 2 בניין במקום בניין אחד, ללא שינוי בקווי הבניין המותרים ושמירת מרווח בין הבניינים בהתאם לתקנות, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. חתימה בפועל של כל בעלי הזכויות עפ"י תקנות סטייה ניכרת.
2. ביטול יח"ד אחת שלא ניתנת לאישור.
3. הקטנת השטח המותר ועמידה במניין השטחים המותרים.
4. הצגת תמהיל דירות בהתאם לתקנות לעניין תוספת יח"ד לפי תקנות סטייה ניכרת.
5. שמירת מרווח לרצועה גננית 2.0 מ' בחזית קדמית בתיאום עם מהנדסת רישוי והצגת חתכים רלוונטים במפרט הבקשה.
6. ביטול בניה על הגג מעל מסתורי כביסה ומעבר לקונטור קומה עליונה
7. הקטנת שטח פרגולה על הגג עד 1/3 משטח מרפסות גג או 10 מ"ר לפי הגדול מביניהם
8. שינוי פתרון אשפה, וביטול מילוי קרקע במרווח קדמי.
9. הנמכת גדרות בהתאם לתקנות
10. הצגת כל ייעודי החללים במרתף בהתאם להוראות תוכנית ע1
11. ביטול חצר מונמכת במרווח קדמי והסדרת חצר אנגלית בלבד.
12. הגשת 2 מפרטים לצורך רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים והצמדת המרתפים הצמודים ליח"ד בקומת המרתף
13. 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 בתנחות הקומות.
14. מתן התחייבות על דעת היוע"מ לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה.
15. נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת הסכמות בפועל של 100% מהבעלים
2. ביטול יח"ד אחת שלא ניתנת לאישור
3. הקטנת השטח המותר ועמידה במניין השטחים המותרים.
4. הצגת תמהיל דירות בהתאם לתקנות לעניין תוספת יח"ד מכוח שב"ס
5. שמירת מרווח לרצועה גננית 2.0 מ' בחזית קדמית בתיאום עם מהנדסת רישוי והצגת חתכים רלוונטים במפרט הבקשה.
6. ביטול בניה על הגג מעל מסתורי כביסה ומעבר לקונטור קומה עליונה
7. הקטנת שטח פרגולה על הגג עד 1/3 משטח מרפסות גג או 10 מ"ר לפי הגדול מביניהם
8. שינוי פתרון אשפה, וביטול מילוי קרקע במרווח קדמי.
9. הנמכת גדרות בהתאם לתקנות
10. הצגת כל ייעודי החללים במרתף בהתאם להוראות תוכנית ע1
11. ביטול חצר מונמכת במרווח קדמי והסדרת חצר אנגלית בלבד.
12. הגשת 2 מפרטים לצורך רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים והצמדת המרתפים הצמודים ליח"ד בקומת המרתף
13. 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 בתנחות הקומות.
14. מתן התחייבות על דעת היוע"מ לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה.
15. נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה



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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-17-2 מתאריך 25/01/2017

000000 : 00000 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-17-2 מתאריך 25/01/2017

1. לא לאשר את הבקשה להריסה ובניה מחדש לבניין בן 4 קומות, 23 יח"ד במסגרת תמ"א 38 א, שכן:
 - א. מוצעת חריגה של 4 יח"ד מעבר ליח"ד המותרות מתב"ע ובתוספת תמ"א (16 יח"ד).
פורסמה הקלה לתוספת 30% מכוח התקנות (2.4 יח"ד בלבד) שלא ניתן לאשר שכן לא התקבלה הסכמת 100% מהבעלים כנדרש בתקנות. גם לו אושרה הקלה זו, עדין קיימת חריגה של 2 יח"ד מעבר למותר.
 - ב. חדר אשפה מוצע מעל פני הקרקע במרווח קדמי בניגוד לתקנות. כתוצאה מתכנון חדר אשפה במרווח קדמי, הוגבה מפלס הקרקע ב 1.6 מ' מעבר לקיים מוצעות גדרות בגובה 3.5 מ' ביחס לרחוב. (הגדר מוצעת בנסיגה, דבר שלא ניתן לאשר והנ"ל לא מבוקש כהקלה).
 - ג. מבוקשת גדר מערבית לכיוון שצ"פ בגובה 2 מ' בניגוד לתקנות.
 - ד. מבוקשת חצר מונמכת במרווח קדמי שלא ניתן לאשר.
 - ה. מוצעת כניסה נוספת למגרש דרך שצ"פ ולא הוגשה הסכמת כל הבעלים וללא אישור מחלקת הנכסים.
 - ו. מוצעות דירות גן עד גבול מגרש ובניגוד להנחיות מרחביות. יש לבצע התאמות ולשמור 2.0 מ' רצועה גבנית.
 - ז. מבוקשת הבלטת מרפסות בקומת הגג מעבר לקונטור קומה עליונה ובניגוד לתוכנית ג.1.

2. לקבל את ההתנגדויות להריסה והקמה מחדש של בניין בן 4 קומות ובניה על הגג, שכן לא קיימת הסכמה מלאה של כל הבעלים במגרש לתוספת 30% יח"ד מכוח שב"ס, כנדרש בתקנות ולא ניתן לאשר את הצפיפות המותרת.

שינוי תוכנית הבקשה והתאמתה למותר מהווה שינוי מהותי מתוכנית הבקשה.
הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עולי הגרדום 13

6638/85	גוש/חלקה	16-1489	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	01/09/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0920-013	תיק בניין
1,708.00	שטח	15-01542	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ
 הארד 3, תל אביב - יפו 6971056

עורך הבקשה
 גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 825
 במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר אחר: חניה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים
 בקומת הקרקע: אולם כניסה אחר: דירות
 בקומות: כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 22
 על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 40 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 6 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

- לתקן החלטת הועדה מתאריך 22/02/2017, ולאשר את הבקשה להריסה של בניין בן 2 קומות, 8 יח"ד, ובניה מחדש של 2 בניינים, 22 יח"ד סה"כ כולל בניה על הגג, מעל מרתף משותף, במסגרת תמ"א 38, כולל:
- תוספת 2 קומות ובניה על הגג
 - תוספת 13 מ"ר עבור יח"ד קיימות (8 יח"ד)
 - כולל ההקלות הבאות:
 - ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע (63 מ"ר)
 - הקלה להבלטת מרפסת קדמית עד 40% ממרוח קדמי של 4.0 מ' (1.6 מ'), הקלה להבלטת מרפסת עורפית עד 40% ממרוח עורפי מ 5.0 המותרים (2.0 מ'),
 - הגדלת הצפיפות המותרת עד 30% כולל 3 דירות גג (3.3 יח"ד),
 - הקמת 2 בניינים נפרדים במגרש,



- הסדרת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני ברוחב 1.8 מ', בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים.
- א. לקבל את ההתנגדות לעניין:
- הקטנת מספר יח"ד עד 19 יח"ד ובתוספת בניה על הגג והצגת הסכמת הבעלים הנוסף לתוספת 2 יח"ד.
- הסדרת מרחק מינימום של 6 מ' בין 2 הבניינים ולא 4.5 מ' כמבוקש.

תנאים להיתר

1. הקטנת מספר יח"ד המוצע עד 19 יח"ד בלבד ובתוספת בניה על הגג (3 יח"ד), סה"כ 22 ובתנאי הצגת הסכמה בכתב של הבעלים הנוספים
2. אישור סופי של יועץ קונסטרוקציה לפתרון המוצע
3. ביטול הבלטת חדר אשפה ומאגר מים מעבר לקו בניין קדמי והסדרת פתרון חלופי במסגרת קווי הבניין המותרים
4. שמירת רצועה גננית של 2.0 מ' במרווח קדמי
5. ביטול מילוי קרקע מוצע במרווח קדמי, הנמכת גדר קדמית בהתאם לקיים, שמירת נסיגה בהתאם לתקנות והצגת חתך ובתיאום מול מהנדסת הרישוי
6. הצגת תמהיל דירות, שטחי מרפסות
7. ביטול חריגה בשטחי שירות המותרים
8. ביטול חצר אנגלית במרווח קדמי
9. הקטנת מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר
10. הצגת תמהיל יח"ד מבוקש ועמידה בתקנות לעניין גודל דירה ממוצע ומינמלי, שטח מרפסות, ושטח פר דירה.
11. הכללת שטח מתחת למרפסות הבולטות בחישוב שטחי השירות
12. ביטול קורות עליונות בין המרפסות הבולטות
13. הצגת ייעוד כל החללים במרתף בהתאם לתוכנית ע1

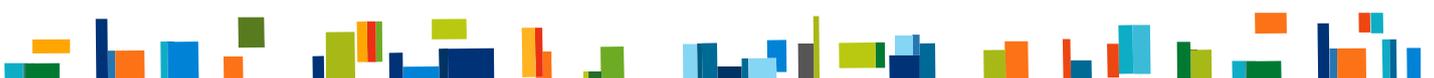
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0004 מתאריך 22/02/2017

4 :

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0004 מתאריך 22/02/2017

- א. לאשר את הבקשה להריסה של בניין בן 2 קומות, 8 יח"ד, ובניה מחדש של 2 בניינים, 21 יח"ד סה"כ כולל בניה על הגג, מעל מרתף משותף, במסגרת תמ"א 38, כולל:
- תוספת 2 קומות ובניה על הגג
- תוספת 13 מ"ר עבור יח"ד קיימות (8 יח"ד)



כולל ההקלות הבאות:

- ניוז שטחים מקומה א' לקומת קרקע (63 מ"ר)
- הקלה להבלטת מרפסת קדמית עד 40% ממרוח קדמי של 4.0 מ' (1.6 מ'), הקלה להבלטת מרפסת עורפית עד 40% ממרוח עורפי מ 5.0 המותרים (2.0 מ'),
- הגדלת הצפיפות המותרת עד 30% יח"ד (2.4 מ') בלבד,
- הקמת 2 בניינים נפרדים במגרש,
- הסדרת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני ברוחב 1.8 מ',
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים.
- ב. לקבל את ההתנגדות לעניין:
- הקטנת מספר יח"ד עד 18 יח"ד ובתוספת בניה על הגג והצגת הסכמת הבעלים הנוסף לתוספת 2 יח"ד.
- הסדרת מרחק מינימום של 6 מ' בבין 2 הבניינים ולא 4.5 מ' כמבוקש.

תנאים להיתר

1. הקטנת מספר יח"ד המוצע עד 18 יח"ד בלבד ובתוספת בניה על הגג (3 יח"ד) ובתנאי הצגת הסכמה בכתב של הבעלים הנוספים
2. אישור סופי של יועץ קונסטרוקציה לפתרון המוצע
3. ביטול הבלטת חדר אשפה ומאגר מים מעבר לקו בניין קדמי והסדרת פתרון חלופי במסגרת קווי הבניין המותרים
4. שמירת רצועה גננית של 2.0 מ' במרווח קדמי
5. ביטול מילוי קרקע מוצע במרווח קדמי, הנמכת גדר קדמית בהתאם לקיים, שמירת נסיגה בהתאם לתקנות והצגת חתך ובתיאום מול מהנדסת הרישוי
6. הצגת תמהיל דירות, שטחי מרפסות
7. ביטול חריגה בשטחי שירות המותרים
8. ביטול חצר אנגלית במרווח קדמי
9. הקטנת מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר
10. הצגת תמהיל יח"ד מבוקש ועמידה בתקנות לעניין גודל דירה ממוצע ומינמלי, שטח מרפסות,
11. הכללת שטח מתחת למרפסות הבולטות בחישוב שטחי השירות
12. ביטול קורות עליונות בין המרפסות הבולטות
13. הצגת ייעוד כל החללים במרתף בהתאם לתוכנית ע

חוזה"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמיחי יהודה 6

6885/21	גוש/חלקה	16-1636	בקשה מספר
יתכנית ל	שכונה	06/10/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2284-004	תיק בניין
876.80	שטח	16-00784	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דוד סווירי

שרת משה 3, רמת גן 5242503

עורך הבקשה

גידי בר אורין

בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר

בקומת הקרקע: חדר אשפה

בקומות: כמות קומות מגורים: 10 כמות יח"ד מבוקשות: 22

על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה

בחצר: גינה אחר: בריכה כמות מקומות חניה: 40 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.05

נפח בריכה (מ"ק): 24.00

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

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש (בניין מס' 4 מבני 1) בן 8 קומות מעל קומת קרקע ובניה על הגג, סה"כ 10 קומות, מעל 2 קומות מרתף עם רמפה משותפת לבניין הסמוך מצפון (בניין מס' 3), כולל ההקלות הבאות:

- תוספת 30% יח"ד (5.1 יח"ד) מעבר ל 17 יח"ד המותרות, סה"כ 22 יח"ד כולל בניה על הגג.
- הקלה לתוספת 3 קומות מעבר ל 7 הקומות המותרות, סה"כ 10 קומות
- הגבהת גובה בניה על הגג עד 3.3 מ' תוך עמידה ב 5 מ' גובה ברוטו כולל מתקנים טכניים.
- הקמת בריכת שחיה פרטית בדירת גן

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



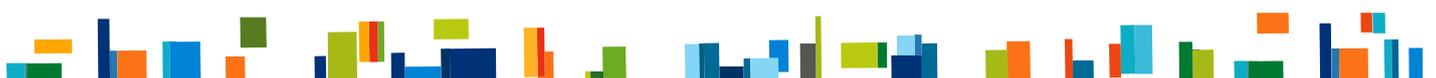
תנאים אחרי ועדה

1. הצגת תמהיל יח"ד, תוך עמידה בדרישות תב"ע 1111א1, כאשר מינימום דירות 70 מ"ר, 3 יח"ד בשטח 75 מ"ר, 2 יח"ד 120 מ"ר
2. תיקון חישוב שטחים עיקרים, הכללת מרפסות גזזטרא בקומה 7, אשר מעבר ל 14 מ"ר בשטחים עיקריים
3. הקטנת מספר מחסנים בהתאם למספר יח"ד המותר
4. הקטנת שטח מרתף עד 85% או אישור רשות המים לפתרון החלחול
5. הנמכת קומת הגג עד 3.0 מ' כולל הקלה
6. הנמכת גובה ברוטו בקומת הגג עד 5.0 מ'
7. הקטנת שטח פרגולה בקומת הגג עד 33% משטח מרפסת הגג ושמירת נסיגה 1.2 מ' והצגת פרט עקרוני וחומרי בניה
8. הנמכת גדר מזרחית ודרומית עד 1.5 מ' מפני המדרכה הגובלת וביחס למגרשים הסמוכים
9. הפעלת חברת אחזקה לתחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים ושפ"פ.
10. הצגת רישום הערה לגבי זיקת הנאה להולכי רגל ובלשכת רישום המקרקעין כתנאי לאישור איכלוס המגרש.
11. אישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לפני תחילת עבודות הבניה יפקיד בעל ההיתר בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי גרימת נזקים לרכוש ונפש בעת ביצוע עבודות הבנייה.
3. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לודג' 56

6636/369	גוש/חלקה	17-0117	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	17/01/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0820-056	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

פריבילון בע"מ

קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902 אנגל גנרל דיבלופרס בע"מ
 קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל

שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: ללא מרתף

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז

בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 20

על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש

בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

א. לדחות את התנגדות רמ"י, שכן הוגשו אישורי חכירה מרמ"י מתאריך 23.2.17 שנבדקו ע"י יועצת משפטית והם מספקים לצורך הוצאת היתר הבניה החדש, שהינו למעשה חידוש היתר הבניה המקורי שפג תוקפו.

ב. לאשר את הבקשה להקמת בניין בן 7 קומות כולל קומת קרקע ובניה על הגג, 20 יח"ד סה"כ, כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בניין צדדי מערבי עד 10% (0.3 מ') ולא פחות מ 2.7 מ'.
2. הגבהת בנייה לגובה של 3.15 מ' במקום 3 מ' המותר, ללא שינוי סה"כ גובה בנייה על הגג 5 מ' כולל מתקנים טכניים, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה





1. התאמת תוכנית הפיתוח והמפלסים למאוסר בהיתר ולתוכנית הבינוי הפיתוח המאושרת כולל מפלס 0.0
2. ביצוע רישום זיקת הנאה להולכי רגל במרווח צפוני בהתאם להוראות סע' 16.d בתב"ע 3569, עד לקבלת טופס 4
3. הנמכת מילוי קרקע בחצר עורפית והנמכת גדר הגובלת בשצ"פ בהתאם. הצגת חתך מקומי בתיאום עם מהנדסת הרישוי
4. הגשת תקנה 27 לצורך רישום השטחים המשותפים וזיקות הנאה
5. סימון גבולות המגרש וקווי הבניין המותרים
6. הריסת גדרות פנימיות בתוך שצ"פ לפני ביצוע עבודות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני אפרים 274

6624/234	גוש/חלקה	17-0359	בקשה מספר
	שכונה	23/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג		תיק בניין
2,825.99	שטח	15-01778	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 ואנרגיה בע"מ קבוצת עמוס לוזון יזמות
 ירושלים 43, רעננה 4350100

עורך הבקשה
 גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניה
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: 7 יח"ד מגורים
 בקומות: כמות קומות מגורים: 16 כמות יח"ד מבוקשות: 91
 על הגג: חדרי יציאה קולטי שמש אחר: מערכות מיזוג ומאגר מים
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

בהסתמך על המלצת אדריכל העיר וח"ד של היועצת המשפטית הראלה אברהם-אוזן,
 לאשר את הבקשה הריסת מבנה קיים, הקמת 2 בניינים חדשים, האחד (המזרחי) בן 15 קומות (כולל קומת
 קרקע כפולה) ובניה על הגג עבור חדר יציאה לגג בלבד (55 יח"ד), השני (מערבי) בן 10 קומות (כולל קומת
 קרקע) ובניה על הגג עבור בנית חדרי יציאה לגג (34 יח"ד), שני הבניינים מעל 4 מרתפים. כולל ההקלות
 הבאות:

- תוספת שטחים עיקרים, שטחי שירות עד 20% משטח הבנייה הכולל, מתוקף כחלון (עבור 19 יח"ד נוספות, בשיעור של 1830 מ"ר בלבד)
- הגדלת הצפיפות המותרת עד 89 יח"ד לעומת 70 יח"ד המותרות לפי תב"ע 3590 (בשיעור של 27%)
- תוספת 4 קומות נוספות לבניין המזרחי מעל 11 המותרות (כולל קומת הקרקע כפולה)
- תוספת קומה אחת לבניין מערבי מעל 9 קומות המותרות (כולל קומת הקרקע)
- הגבהת גובה מבנה מזרחי מ- 75 מ' מעל פני הים לכ- 94.60 מ' מעל פני הים.
- הגבהת גובה מבנה מערבי מ- 72.4 מ' מעל פני הים לכ- 74.90 מ' מעל פני הים.





פתיחת דלת כניסה נוספת לדירה במפלס המרתף.

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול 2 דירות נפרדות לפי תכנית ג/1 מעל דירות גג.
2. הקטנת שטח הבניה עד לשטח המותר בתוספת של 1830 מ"ר עבור 19 יח"ד נוספות.
3. בגבולו הדרומי של המגרש בתחום המגרש תירשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 4 מ' ליצירת מעבר בין רחוב משה סנה למבנה הציבור כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי. בגבולו הצפוני של המגרש באזור שיקוע הכביש תירשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 2 מ' כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי
4. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור
5. יש להתאים גובה קומה טיפוסית בהתאם לתכנית העיצוב, 3.3 מ'
6. התאמת גובה קומת הכניסה לתכנית העיצוב תא/תע"א/3590(1)
8. הרחבת המדרכה לרחוב רוממה ל 3 מ' עפ"י הוראות הבינוי והפיתוח
9. התאמת גודל המחסנים ל 6 מ' המותרים עפ"י תב"ע 3590
10. התאמת גובה המרתף ל 4.0 מ' המותרים בהתאם לע"1
11. התאמת שטח הפרגולות עבור כל אחת מיחידות הגג בשני המבנים ל 18 מ"ר שהותרו כשטח שירות עפ"י תב"ע 3590.
12. הצגת חישוב מפורט של כל הדירות הנוספות בבנין (לפי חישוב: האחת 75 מ"ר והשנייה 120 מ"ר לחלופין עפ"י מספר הדירות הנוספות בבנין).
13. הצגת חישוב שטח הדירות במסגרת 20% הנוספים עד 80 מ"ר ממוצע, ובמסגרת 7% הנוספים עד 70 מ"ר ממוצע.
14. סימון בתנוחות הקומות את כל 19 יח"ד שנתבקשו עפ"י כחלון.
15. מילוי תנאים למתן היתר עפ"י תכנית 3590 תת סעיף 6.1.1, לעניין העצים.
16. מילוי תנאים למתן היתר עפ"י תכנית 3590 תת סעיף 6.1.2, לעניין תאום התכנית עם הרשות המוסמכת לנושא הרכבת הקלה.
17. ביטול פיר איורור בולט וגדר בשטח המיועד למעבר פתוח לטובת הציבור, ברוחב של 3 מ' בחזית הדרומית.
18. ביטול גיבון בתוך המעבר הפתוח לציבור והסדרת ריצוף, ברצף שבין מעבר הציבור בשטח החום למעבר הציבור בתחום המגרש הנדון.
19. יש לסמן בצורה ברורה רצף של המעבר מרחוב משה סנה לרחוב רוממה.
20. הגשת אישור אגף הנכסים, חב' מי אביבים, נתבי אלון, ונת"ע.
21. הגשת אישור רשות התעופה האזרחית.
הערה:
1. תרשם ההערה לפי תקנה 27 בספר מקרקעין כי, דירות שאושרו בבנין לפי חוק כחלון לא ניתנות לאיחוד לפי תב"ע 3440 והנ"ל יוצג לפני אכלוס הבנין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות החפירה. טרם תחילת העבודות יפקיד בעל היתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד, ללא עוגנים זמניים.
3. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה.
4. הצגת רישום השטחים המשותפים ואי-סגירת המרפסות לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.





5. רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ורישום בפועל של זיקות ההנאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-18-2 מתאריך 10/01/2018

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-18-2 מתאריך 10/01/2018

לבקשת מהנדס העיר לשוב ולדון בבקשה בנוכחות צוות התכנון.

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-17-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-17-2 מתאריך 18/10/2017

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בית אל 19, רמה 1

7321/65	גוש/חלקה	17-0421	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	06/03/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2029-023	תיק בניין
5,162.00	שטח	16-00510	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 פנינת עתידיים בע"מ
 כצנלסון 13, אשקלון 7862313

עורך הבקשה
 שאול יסקי
 אחוזת בית 3, תל אביב - יפו 6514302

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי קונטור המרתף, שינויים פנימיים במחסנים.

ההחלטה: החלטה מספר: 10
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לאשר את הבקשה לשינויים תוך כדי בניה כלפי היתר מס' 15-0677 מתאריך 31/08/2015 והיתר מס' 16-1042 מתאריך 1/12/2016 הכוללים שינויים בקומות המרתף. כולל ההקלה הבאה:

- הוספת כניסה נוספת למרתפים המוצמדים לארבע דירות הגן מתוך מרתף חניה (1-).

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

תנאים אחרי ועדה

1. התאמת מס' מקומות החניה המוצעים למס' מקומות החניה הדרושים ע"פ תקן החניה הרלוונטי ובהתאם לנספח התנועה והחניה המאושר.
2. התאמת מס' מ"ח לאופניים המוצעים במפרט הבקשה בהתאם לנספח התנועה והחניה המאושר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים וכן הצמדות המחסנים ומקומות החניה ליח"ד המוצעות בבניינים 1-3 תהווה תנאי למתן תעודת גמר.



הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי, מס' 15-0677.
2. אין בהיתר זה בכדי להאריך תוקפו של ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת סופיה 5

6627/129	גוש/חלקה	17-0517	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	21/03/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0812-005	תיק בניין
1,005.00	שטח	16-01495	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 טריפל גן בע"מ
 זליג 3, תל אביב - יפו 6969345

עורך הבקשה
 סמדר ברגר יקותיאלי
 חכים אליהו 6, תל אביב - יפו 6912006

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים בית חד משפחתי, שימוש מבוקש: גן ילדים - מסגרת חינוך לגיל הרך + פרגולה
 שעות פעילות א'-ה' 07:45-16:40 ביום ו' 08:00-12:30
 מס' עובדים : 6
 מס' ילדים : 25 ילדים
 חצר מבוקש לשימוש גן הילדים, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 116, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11 **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מגורים לשימוש של גן ילדים ביח"ד פרטית צמודת קרקע (קוטג') קיימת, לתקופה של 5 שנים מתאריך 21/3/2017 עד לתאריך 21/3/2022, עבור 2 כיתות גן לסה"כ 30 ילדים בגילאי 1.4 עד 4 שנים והקמת פרגולה בחצר האחורית מעל משטח מרוצף קיים.
 לדחות את ההתנגדות לעניין עומס התנועה ברחוב ומצוקת החניה בהתאם לחוות דעת צוות התנועה של מכון הרישוי.
 כל זאת בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:





תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת כל האישורים הנדרשים בהתאם, לרבות הג"א, איכו"ס וכיבוי אש.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. מבקש הבקשה או בעל הנכס יצרף כתב שיפוי לעיריית תל-אביב יפו. כתב השיפוי יהיה עבור תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות שלא להפעיל את הגן בשעת חירום.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הפעלת הגן כפופה לקבלת האישורים ולעמידה בכל תנאיהם מכל הגורמים הרלוונטיים.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. ההיתר הינו לתקופת השימוש המאושרת בלבד ולאחר תאריך זה יש להחזיר את חלוקת הבניין לייעודו המקורי כבית מגורים.

הערות

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/ אחרים הנדרשים עפ"י החוק והתקנות לפתיחת הגן.
2. ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 03-09/2017 מתאריך 30-17-0008

המלצת הצוות : החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 03-09/2017 מתאריך 30-17-0008

צוות ההתנגדויות מקבל את הסרת ההתנגדות של אדם שנייוויס. לגבי ההתנגדות השנייה בהתאם לחוות דעת צוות התנועה, מומלץ לדחותה, ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שוסטקוביץ' דמיטרי 8

6883/44	גוש/חלקה	17-0767	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	14/05/2017	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	2361-008	תיק בניין
253.10	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
 דוד דרך
 הנרקיסים 19ב, כפר שמריהו 4691000

עורך הבקשה
 דוד דרך
 הנרקיסים 19ב, כפר שמריהו 4691000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר תכנית הרחבה: ס קומה בה מתבצעת התוספת: ס מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תכנית שינויים בהתאם להחלטת ועדת ערר. שינויים בגדלי חדרים ובמיקום חדר מדרגות. הריסת פינה החורגת מקו בנין

ההחלטה: החלטה מספר: 12
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים, בן 2 קומות ועליית גג, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג', כולל ההקלות הבאות:
 - חריגה של 0.4 מ' מקו הבניין 4 מ' המותרים בקו הבניין הצדדי (10%)
 - הקטנת קו הבניין הצדדי עד 1.60 מ' במקום 2 מ' (לא פחות מ 8/10 מהמרווח הצדדי המותר של 2 מ')
 - המגרש ברוחב קטן בקו המקביל האמור מרוחבו הרגיל של המגרשים בסביבתו.

- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
1. הריסת חלקי העמודים החורגים מעבר לקווי ההקלה המבוקשים, לפני הוצאת היתר ואישור מח' הפיקוח לכר;
 2. הקטנת שטח הבניה עד לשטח המותר עפ"י התב"ע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 72

6638/413	גוש/חלקה	17-1130	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	11/07/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0914-072	תיק בניין
613.60	שטח	17-00181	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 חיה ברק-דנציגר
 הגולן 72, תל אביב - יפו 6971625

עורך הבקשה
 דוד וינרב
 הגולן 72א, תל אביב - יפו 6971625

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 120.72
 במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: חניה ומשרד למקצועות חופשיים (מהנדס)
 בקומת הקרקע: אחר: מגורים
 בקומות: כמות קומות מגורים: 2 כמות יח"ד מבוקשות: 2
 על הגג: חדר מכונות ומעלית חדר מדרגות כללי
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 5

ההחלטה: החלטה מספר: 13
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 13 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לאשר את הבקשה ל הריסת הבנייה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם המשך מהלך מדרגות גישה לקומת הגג, מעל מרתף עבור 2 יח"ד דוור, כולל ההקלות הבאות:

-תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40% המותרים;
 -העברת שטחים המותרים מקומה שניה לקומת הקרקע בשיעור עד 3%;

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

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט בתאום עם מהנדסת רישוי;
2. הקטנת שטח בניה עד לשטח המותר בתוספת של 6% משטח המגרש + תוספת שטחי שירות של 5%





- משטח המותר של 40% בגין חוק שיוון לאנשים עם מוגבלויות;
3. הכללת שטח של חדר המדרגות בחישוב השטחים המותרים לפי התב"ע החלה על המקום;
4. ביטול מילוי קרקע במרווחים הקדמיים עד לגבולות המגרש) ניתן מילוי עד 1/3 ממרווח הקדמי לפי הוראות תכנית "ל";
5. הנמכת גדרות בגבולות המגרש הקדמיים עד 1.50 מ' המותרים;
6. ביטול כניסה ישירה למרתף מרחוב 921;
7. ביטול חפירת הקרקע במרווח הקדמי וצדדי ;
8. הנמכת מפלס הכניסה לבנים בתאום עם מהנדסת רישוי (עד 18.60 +) ;
9. התאמת המרתף להוראות תכנית ע/1 לעניין הבלטתו מעל פני הקרקע הגובלת איתו;
10. ביטול מדרגות חיצוניות לכניסה לקומת הקרקע במרווח הקדמי הצפוני;
11. ביטול המשך של חדר המדרגות בקומת הגג;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הריסת כל הגדרות הקיימות הפולשות למדרכה בחזית הצפונית לכיוון רח' 921 בזמן ביצוע עבודות בניה;

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 103

6903/177	גוש/חלקה	17-0222	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	31/01/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0406-103	תיק בניין
	שטח	15-02384	בקשת מידע

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

עורך הבקשה
 אברהם זאורוב
 השלום 1, אזור 5801620

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים רשומה בהיתר, שימוש מבוקש: גן ילדים לגילאי 3 חודשים עד שנה וחצי עד 24 ילדים . 3 כיתות, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 97.08, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

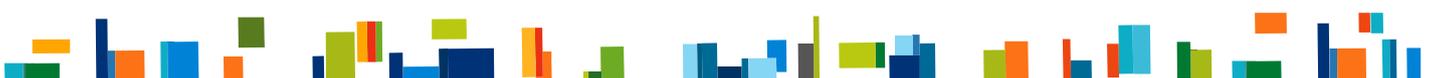
ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

א. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר, ממגורים לתינוקייה/ פעוטון בקומת קרקע מוגבהת עם חצר צמודה בחזית הצדדית וכניסה צדדית נפרדת לגן, לתקופה של 5 שנים עד לתאריך 31/08/2022. אישור הבקשה כולל:

1. השלמת גדר בטון במישור קו המגרש הקדמי וגדר פנימית לתחמת חצר המשחקים בתוך תחום המגרש.
2. תוספת גרם מדרגות נוסף כעליה למרפסת הכניסה לגן הקיימת בחזית הקדמית.
3. חלוקה חלקית של השטח הפנימי.

ב. לפי המלצת צוות התנגדויות מתאריך 03/09/2017 יש להתנות את הבקשה בהפרדת שביל הכניסה לגן משביל הכניסה הראשית לבניין. כמו כן, במידה ויוצא היתר בנייה לחיזוק הבניין מכוח תמ"א 38, ייסגר הגן בסוף שנת הלימודים בה יוצא ההיתר.



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

תנאים אחרי ועדה

1. אישור משרד הבריאות.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
4. התאמת גובה הגדר הקידמית למותר, בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
5. פרוק המצללה במרווח הקדמי שכן לא ניתן לאשר חצר משחקים במרווח הקדמי.
6. קבלת פטור מהג"א להפעלת הגן.
7. הפרדת שביל הכניסה לגן משביל הכניסה הראשית לבניין.

התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות מגיש הבקשה לפירוק מצללות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו טרם אישור השימוש החורג.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגן מיועד ל 24 ילדים בגלאי 3 חודשים עד שנה וחצי.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן.
3. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.
4. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
5. במידה ויוצא היתר בנייה לחיזוק הבניין מכח תמ"א 38, ייסגר הגן בסוף שנת הלימודים בה יוצא ההיתר.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 0008-17-30 מתאריך 03/09/2017

המלצת הצוות : החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 0008-17-30 מתאריך 03/09/2017



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות נורדאו 37

6959/89	גוש/חלקה	17-0302	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0197-037	תיק בניין
308.00	שטח	16-00978	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 שי קורצמן
 סמטת נורדאו 37, תל אביב - יפו 6249500

עורך הבקשה
 גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 260
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן אחר: חניה ומתקנים טכניים
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 6
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 8 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 15
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 15 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, בתנאי שלא יוצא היתר בטרם כניסת תכנית 3616א' לתוקף.

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

- תנאים אחרי ועדה**
1. הוצאת היתר מותנת במתן תוקף תכנית 3616א'.
 2. עמידה בדרישות ותאום סופי של תחנות מכון הרישוי.
 3. הצגת 15% משטח המגרש כשטח חלחול מי נגר עילי בהתייחסות הן למרתף והן לכינוי בקומת הקרקע לרבות שבילים וריצופים הכל בהתאם להוראות תמ"א 34.
 4. ביטול עמודים בגזוזטראות.



5. התאמת התכנון לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.

6. יש להציג את התאמת המרפסות בהתאם להנחיות מרחביות. אורך הגזוזטרות הבולטות מקו הבניין לא יעלה על כ-2/3 מאורך החזית.

7. יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירה בקומת הקרקע.

8. הנמכת גובה הקומה העליונה עד 4.50 מ' בהתאם לתכנית 3616 א.

9. הצגת אישור רשות מים לקידוח תת קרקעי בהתאם לתמ"א 4/ב34

10. הצגת אישור רשות המים, הידרולוג, קונסטרוקטור ויועץ קרקע לנושא חפירות מרתף ומתקן חניה באזור חלחול גבוה של מי תהום.

11. סימון הבניין הקיים, באזור הקיר המשותף בתנוחות הקומות ובחתיכים.

12. יש להציג סכימה המראה ששטח המרתף הנלווה אינו עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

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

3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות), לרכוש או לנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת והבנייה, ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

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

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

6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בלפור 19, יוחנן הסנדלר 1

6933/101	גוש/חלקה	15-2398	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	08/12/2015	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0016-019	תיק בניין
	שטח	15-01329	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דן מינץ
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149שלמה אבוקסיס
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149גבריאל
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149גבריאל
 חיות פרץ 1, תל אביב - יפו 63262בלפור 19 פינת רחוב יוחנן הסנדלר בע"מ

עורך הבקשה

אלישע רובין
 דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס

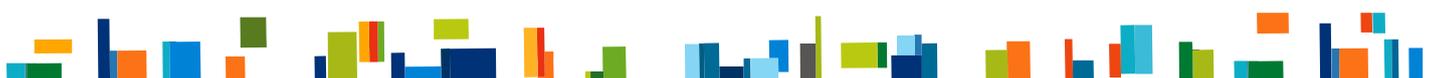
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 34
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0003-2 מתאריך 13/02/2019

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0003-2 מתאריך 13/02/2019

1. לאשר את ההקלות עבור שיפור דיור:

א. בנייה בקיר משותף (קו בניין 0) – בין יוחנן הסנדלר 3 (בקשה 16-0730) לבלפור 19 (15-2398)

ב. בניית מרתף משותף עבור שתי החלקות 100 ו- 101 גוש 6933 לפי תכנית ע/ע1.
2. לחזור לאישור מחודש של מחלקת שימור לאחר התאמת התכנון לשטחים המותרים תוך חישוב שטחי המרפסות מסך השטחים המותרים ללא הורדות.
3. ביטול תנאים מספר 2 ו 3 שכן החיזוק מבוקש בתוך הקירות הקיימים ללא מעטפת וישנה הסכמה של המתנגדת לשינויים בדירתה.



בכפוף להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017 ולתנאים שניתנו בהחלטה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 30-18-0005 מתאריך 26/06/2018

המלצת הצוות דיון חוזר: החלטה מספר 1
צוות התנגדויות מספר 30-18-0005 מתאריך 26/06/2018

סוכם בין הצדדים, בהמלצת צוות ההתנגדויות, כי בתוך 14 יום מהיום, תוגש לצוות הרישוי גרמושקה פיזית חתומה על ידי המתנגדת בצירוף הסכם לפיו המתנגדת מסירה את התנגדותה ומוחקת את הערר. במקביל תוגש גרמושקה מתוקנת שתוטען במערכת המקוונת ואלו יועברו לצוות הרישוי ולמכון הרישוי לבדיקה. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם, צוות ההתנגדויות ישמע את הצדדים פעם נוספת וייתן המלצה חדשה לוועדה המקומית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. הקמת מרתף חנייה משותף, חיזוק הבניין הקיים כנגד רעידות אדמה, חלוקה פנימית חדשה והרחבת קומות קיימות ובנייה בקיר משותף יחד עם בניין ביוחן הסנדלר 3, הקמת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית כאשר מכוח תמ"א מבוקש:
 - הקמת 2 קומות מלאות עבור 8 יח"ד, 4 יח"ד לקומה.
 - הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 50% משטח הגג עבור יח"ד אחת.

כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת קו בניין צדדי מערבי מ-3.60 מ' המותרים ועד 3.24 מ' (10%).
 - הקטנת קו בניין צדדי צפוני מ-3.60 מ' המותרים ועד 3.24 מ' (10%).
 - הנמכת מפלס החצר האנגלית עד מפלס השטח המוצמד אליה אשר אותה היא משרתת.
2. לקבל את ההתנגדות של גברת אליסף ברכה ולהתנות את הוצאת ההיתר בכך שלא תהיה כל פגיעה בדירתה, ללא הקטנת שטחה וללא פגיעה בקניינה.
 3. בהתאם להחלטת וועדת השימור: נדרש שימור מעטפת המבנה. הבקשה תוצג לאישור מחלקת שימור לאחר דיון בוועדה המקומית.

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





תנאים אחרי ועדה

1. תיאום מול מחלקת שימור בהתאם להחלטת וועדת השימור.
2. הצגת תכנית בה אין נגיעה בשום חלק מדירתה של המתנגדת כולל מרפסות.
3. תכנון מעטפת קונסטרוקטיבית בעובי מינימלי של 0.30 מ' במקום עמודים.
4. ביטול יח"ד אחת על הגג בהתאם לתנאים המגבילים ברובע 5-6.
5. הקטנת תכנית בנייה על הגג עד 50%, שכן מבוקשות בנוסף שתי קומות מלאות מכוח תמ"א 38.
6. ביטול חצרות אנגליות במרווח הקדמי ואישור פיתוח שטח מול מחלקת השימור.
7. הקטנת מידת הבלטה של החצרות האנגליות במרווח צדדי מערבי עד 1.50 מ' ברוטו (כולל קירות).
8. הקטנת גודל שטחים נלווים בקומת המרתף לגודל הדירות בקומת הקרקע אליהן הן מוצמדות.
9. ביטול כניסות לדירות ממפלס המרתף העליון ותכנון כניסה לדירות ממפלס קומת הקרקע.
10. התאמת ייעוד השטחים הנלווים במרתף בהתאם להוראות תכנית ע'1.
11. הצגת אישור רשות המים לאי עמידה בתכנון 15% שטחי חלחול טבעי והצגת חו"ד של יועץ קרקע, הידרולוג וקונסטרוקטור עבור פתרון חילופי לחלחול מי נגר.

תנאים בהיתר

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי מחלקת הפקוח על הבנייה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.
3. תנאי מחלקת השימור לאחר חו"ד סופית לתיקים הירוקים ירשמו בהיתר.
4. שיפוץ המבנה להנחת דעת מחלקת השימור לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0002 מתאריך 25/01/2017

7 0000 000000 :0000 0000 000000
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0002 מתאריך 25/01/2017

הבנייה המבוקשת אינה עונה להגדרה של תוספת בנייה, אלא מדובר בהריסה ובנייה מחדש של הבניין. הבקשה כפי שהוגשה כוללת סטייה מהוראות תכנית 2385 בקווי בניין, בזכויות הבנייה ובצפיפות, סטייה זו עולה לכדי סטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-16-0024 מתאריך 14/12/2016



החלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יוחנן הסנדלר 3

6933/100	גוש/חלקה	16-0730	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	11/04/2016	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0060-003	תיק בניין
	שטח	15-02422	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יהודה צדר
 שדרות יהודית 23, תל אביב - יפו 6701625
 מנדלי מוכר ספרים 4, חולון 5829518
 פאגלין עמיחי 6, תל אביב - יפו 6958427

עורך הבקשה

אלישע רובין
 דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

ברכה: קומה: 0, מיקום: 0, גודל: 0

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 35
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0003 מתאריך 13/02/2019

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 35 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0003 מתאריך 13/02/2019

לאשר את ההקלות עבור שיפור דיור:

1. בנייה בקיר משותף (קו בניין 0) – בין יוחנן הסנדלר 3 (בקשה 16-0730) לבלפור 19 (15-2398)
2. בניית מרתף משותף עבור שתי החלקות 100 ו- 101 גוש 6933 לפי תכנית ע/ע1.
3. לבטל את סעיף 2 להחלטת הועדה המקומית מיום 18.10.17 לאור הסרת ההתנגדות.
לחזור לאישור מחודש של מחלקת שימור לאחר צימצום של כ-20 מ"ר חריגה מהשטחים המותרים.
בכפוף להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0018 מתאריך 18/10/2017 ולתנאים שניתנו בהחלטה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.





המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 30-18-0005 מתאריך 26/06/2018

המלצת הצוות דיון חוזר: החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 30-18-0005 מתאריך 26/06/2018

סוכם בין הצדדים, בהמלצת צוות ההתנגדויות, כי בתוך 14 יום מהיום, תוגש לצוות הרישוי גרמושקה פיזית חתומה על ידי המתנגדת בצירוף הסכם לפיו המתנגדת מסירה את התנגדותה ומוחקת את הערר. במקביל תוגש גרמושקה מתוקנת שתוטען במערכת המקוונת ואלו יועברו לצוות הרישוי ולמכון הרישוי לבדיקה. ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה ביניהם, צוות ההתנגדויות ישמע את הצדדים פעם נוספת וייתן המלצה חדשה לוועדה המקומית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-17-0018 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-17-0018 מתאריך 18/10/2017

1. לאשר את הבקשה בניית מרתף משותף לשתי חלקות סמוכות, לתוספת שטח, שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת ממ"קים, תוספת קומה מלאה בקונטור הקומות מלמטה עבור 3 יח"ד, ו-2 קומות חלקיות (בהיקף זהה) עבור 3 דירות בכל קומה וחדר יציאה לגג מאוחד המשמש מפלס עליון של אחת הדירות בקומה העליונה, הקמת מרתף עבור חניה המשותף למגרש ברחוב יוחנן הסנדלר הכל בבניין מגורים בן 2 קומות לשימור מכח תכנית 2385.

בתנאי:

- הקטנת מספר הדירות כך ששטח יח"ד ממוצע לא יקטן מ-75 מ"ר בכל הבניין (ללא שטח חדר יציאה), ביטול יח"ד במידת הצורך.
- התאמת התכנון לסך השטחים המותרים.
- התאמת בניה על הגג לשטח המותר לפי תכנית ג', בהתאם למספר יח"ד שיתקבלו בקומה העליונה.

כולל הקלות לשיפור התכנון, עיצוב ודרישות מחלקת השימור:

- הקלה 40% במרווח אחורי לקו המרפסות עבור הבלטה של כ-1.4 מ' מקו בניין אחורי.
- עצירת מעלית בקומת חדרי היציאה לגג
- ביטול נסיגות הנדרשות ע"י תכנית ג' בהתאם לדרישות מחלקת השימור.
- הגבהת מרתף מעל 4 מ' עד כ-6.0 מ', עקב דרישות קונסטרוקטיביות להקמת רמפה.
- איחוד חדרי יציאה לגג הניתנים לבנייה עבור הדירות בקומה החמישית העליונה, לחדר אחד.
- בניה בהקלה של 10% מקו בניין צדדי מערבי מ-3.00 מ' עד 2.70 מ'
- בניית מרתף בחריגה מקונטור הקרקע ללא הגדלת שטח.

2. לקבל את ההתנגדות של גברת אליסף ברכה ולהתנות את הוצאת ההיתר בכך שלא תהיה כל פגיעה בדירתה, ללא הקטנת שטחה וללא פגיעה בקניינה.

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

תנאים אחרי ועדה





1. תיאום סופי מול מחלקת השימור.
2. תיאום מול תחנות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה להנחת דעת מחלקת השימור לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ביצוע עבודות בשטח המגרש.
3. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שם"מ וצוות השימור בכל שלב של עבודות.
4. תנאי מחלקת השימור לאחר חו"ד סופית לתיקים הירוקים ירשמו בהיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0002 מתאריך 25/01/2017

8 : 000000 000000

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0002 מתאריך 25/01/2017

לבקשת הצוות המקצועי לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 18

6916/79	גוש/חלקה	16-1905	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	11/12/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0027-018	תיק בניין
952.00	שטח	16-00683	בקשת מידע

מבקש הבקשה

טל אור
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 27
 במרתפים: מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר אחר: חניון
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה כמות חנויות: 1
 בקומות: כמות קומות מגורים: 9 כמות יח"ד מבוקשות: 27
 על הגג: קולטי שמש אחר: מעבי מ"א
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 33 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 18

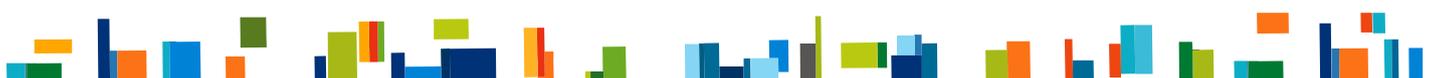
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בנייה קיימת על המגרש והקמת בניין בן 7 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית ועם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף. בבניין מבוקשות 27 יח"ד.
2. לאשר את ההקלות הבאות עבור שיפור דיור:
 - א. תוספת של 4 יח"ד לפי תקנות סטייה ניכרת.
 - ב. תוספת עד כ- 285 מ"ר שטחים כוללים עבור 4 יח"ד נוספות לפי תקנות סטייה ניכרת
 3. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה תכנונית ממשית במתנגד.

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

תנאים אחרי ועדה

1. תאום סופי מול תחנות מכון הרישוי.



2. הקטנת תכסית בנייה על הגג עד 50% בהתאם להוראות התכנית התקפה.
3. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר הציבור (סעיף 6.1.1 לתכנית).
4. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות (סעיף 6.1.2 לתכנית).
5. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט (סעיף 6.1.3 לתכנית).
6. אישור רשות התעופה האזרחית.
7. נסיגת בינוי על הגג, מחזית הפונה לרחוב זרובבל, של 3.0 מ' לפחות.
8. מילוי אדמה של לפחות 1.50 מ' במרווחים צדדיים.
9. ביטול כניסה נוספת לשטח אחסנה בקומת המרתף.
10. הצגת פטור מפתרון טבעי של אגירת מי נגר ע"י רשות המים והצגת חו"ד הידרולוג, יועץ קרקע וקונסטרוקטור עבור פתרון חילופי. לחילופין, הצגת 15% שטחי חלחול כהגדרתם בתמ"א 34.
11. תכנון חצרות חיצוניות לפי דרישות תקנות התכנון והבניה כך שעומקן לא יעלה על כפלים רוחבן.
12. הצגת פריסות גדרות ושיטות ניקוז.
13. במידה וידרשו עוגנים זמניים לכיוון שטחים ציבוריים יש לבצע תאום הנדסי ולקבל אישור אגף נכסים בהתאמה.
14. אישור בנייה ירוקה.
15. אישור משרד הבריאות עבור המסחר.
16. הגשת 2 מפרטים נוספים בו מסומנים בצבע רקע שונה כל אחת מ-4 הדירות המאושרות מכוח תקנות סטייה ניכרת, לצורך רישום הערות במסגרת תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לכך שלא ניתן לאחדן בשום צורה שהיא בעתיד.
17. הצגה סכמתית בתכנית של השטח המוסף מכוח התקנות בתוך הדירות הנוספות.

תנאים בהיתר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר הציבור בלשכת רישום המקרקעין.
2. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.
3. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערות בטאבו של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני איכלוס.
5. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
6. אם עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ילמלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
7. חל איסור לאיחוד הדירות הנוספות שנוספו בהקלה.
8. הצגת רישום זיקת הנאה כתנאי לאיכלוס.
9. ניתן היתר הכולל תוספת שטח לפי הוראת "שבס-כחלון". במידה והקמת הבניין לא החלה בתוך שנה ממועד היתר, יפקע ההיתר ולא ניתן יהיה לחדשו. הוועדה המקומית רשאית, לבקשת בעל ההיתר, להאריך את התקופה האמורה בשנה לכל היותר מטעמים מיוחדים שיירשמו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
טשרניחובסקי 23

7226/24	גוש/חלקה	17-0829	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	23/05/2017	תאריך הבקשה
שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	סיווג	0783-023	תיק בניין
482.00	שטח	14-01845	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 טשר 23 תמ"א 38 בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה
 גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לתקן את החלטת הועדה המקומית מ 25/05/2016 שתוקפה הוארך עד 31/12/2017 כדלקמן:
 לאשר את קומת הגג החלקית בתכסית של 50% משטח הגג עבור יח"ד עצמאית ולא עבור חדרי יציאה לגג
 כפי שאושר במקור, מכח תמ"א 38.

בכפוף לכל התנאים שניתנו בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0011-2 מ- 25/05/2016.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
 רשות רישוי מספר 17-0100-1 מתאריך 14/06/2017

רשות רישוי מספר 17-0100-1 מתאריך 14/06/2017



לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית, עד לתאריך 31/12/2017 בתנאי החלטה
המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גרוזנברג 7

7228/46	גוש/חלקה	17-1069	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	02/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0013-007	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

אייל פרוסט
 החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317 שרון פרוסט
 רחבת חלמיש 8, שוהם 6082011

עורך הבקשה

גלעד אולמן
 ההגנה 16, חולון 5827724

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 97.3
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ביטול מרתף טכני תחתון, הגדלת דירת הגן (בחזית האחורית), הגדלת יח"ד על חשבון שטחי שידות בקומות. הכל במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
 נפח בריכה (מ"ק): 7.20
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 17-0216 כולל תוספת שטחים והקטנת קו בניין אחורי בקומת הקרקע עד 4.50 מכוח תמ"א 38, כמפורט:
 - ביטול קומת מרתף מפלס 3-
 - בקומת מרתף 1-, 2- הרחבה ושינויים פנימיים, ללא שינוי במספר מקומות החניה, הקטנת סה"כ מחסנים דירתיים עד 9, הסדרת חדר אופניים משותף במרתף תחתון.
 - בקומת קרקע ועד ה' - שינויים פנימיים ובחזיתות כולל תוספת שטח.
 - בקומת הגג - שינויים פנימיים ללא שינוי בקונטור הקומה, במרפסת גג אחורית שינוי צורת הבריכה.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה תכנונית ממשית במתנגדים.

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



תנאים אחרי ועדה

1. הצגת סכמת סופרפוזיציה של קומות המרתף ותכנית פיתוח המראה שנשאר 15% שטחים חדירי מים.
2. הצגת חתך מקומי באזור הבריכה כולל מפלסים ומיקום משאבות והצנרת.

תנאים בהיתר

1. בכפוף לכל התנאים של היתר 17-0216, שכלפיו מבוקשים השינויים.
2. ההיתר אינו מהווה הארכת תוקפו של ההיתר המקורי 17-0216 שכלפיו מבוקשים השינויים ותוקפו יסתיים בעת תום תוקפו של ההיתר המקורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

פיארברג 28

7437/30	גוש/חלקה	16-1956	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	18/12/2016	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0065-028	תיק בניין
482.00	שטח	16-00910	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מגורים - יזום ובניה בע"מ
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

עורך הבקשה

עדו דאובר
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 7 אחר:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

- לאשר את הבקשה לתוספת בניה לבניין קיים למגורים שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 דירות.
- לאשר הקלה להבלטת מרפסות אחוריות עד 2.00 מ' (40%) מקו הבניין האחורי המקורי של 5.00 מ', בתנאי עיצוב אחיד וורטיקלי של המרפסות בכל הקומות הן הקיימות והן החדשות.
- לאשר זכויות מכוח תמ"א 38, הכוללות:
 - תוספת 2 קומות עבור 6 דירות.
 - קומת גג חלקית עד 50% מתכסית הקומה העליונה, עבור דירה אחת.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון גינת שיינקין)
- לא לאשר הקלות של הקטנת קווי הבניין בשיעור של 10%, שכן תכנית לב העיר 2331 הינה תכנית נפחית ולא ניתן לאשר הגדלת קווי הבניין שמשמעם הגדלת זכויות הבניה מעבר למותר בתכנית.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים: בהתאם לתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים אחרי ועדה



1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. תכנון ההרחבה במרווח האחורי עד קו הבניין המקוריים, באחורי של 5.00 מ' ובצדדי של 3.00 מ'.
3. הבלטת מרפסות במרווח האחורי מותנית בתכנון אחיד וורקטיקלי הן בשטחן והן בעיצובן לכל קומות הבניין הקיימות והחדשות.
4. הבלטת המרפסות הקדמיות בקונטור המרפסות הקיימות ובשמירה על עיצובן וחומרי הגמר שלהן בהתאם לקיים.
5. תכנון קומות התוספת בפרט לנושא הקונטור והפתחים בהתאם לקיים בקומות התחתונות.
6. צמצום תכסית קומת הגג עד 50% מתכסית הקומה העליונה שמתחתיה.
7. תכנון החצרות האחוריות כשטח פרטי פתוח לשימוש כל דיירי הבניין.
8. הנמכת גובה הגג הכולל, לרבות מעקה הגג העליון, עד 4.50 מ' בהתאם לתמריצי תמ"א 38 במגבלות התכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
9. התאמת הבקשה להנחיות המרחביות שפורסמו בנושאים הבאים:
 - הצגת ניקוז המרפסות ומרפסות הגג, באופן שאינו פונה לחזית הקדמית או לחילופין מוטמע בעובי הקירות.
 - תכנון מסתורי כביסה לכל אחת מהדירות בבניין באופן ורטיקלי ואחיד ושאינו עולה על הבלטה של 0.60 מ' מקיר הבניין הקיים.
 - הצגת מעבה מזגנים לכל אחת מהדירות המתוכננות בבניין באופן המוסתר על ידי מעקה הגג או על ידי מסתור הכביסה.
 - צמצום כמות המתקנים הסולאריים על הגג בהתאם לכמות הדירות המתוכננת בבניין.
 - הצגת חומרי גמר, לרבות גווניהם, של הקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות.
 - הצגת חומרי גמר הגג בהתאם להנחיות.
 - הנמכת הגדר הקדמית לגובה הגדר הקיימת כפי שהוצגה במפת המדידה או תכנון גדר חדשה עד גובה 0.70 מ' בהתאם להנחיות.
 - תכנון הגדרות הצדדיים והאחורית עד לגובה של 1.50 מ'.
10. התאמת תכנון הקומות החדשות לסביבה הקיימת שהינה חלק מאזור ההכרזה של אונס"קו בהיבטים הבאים:
 - תוספת הבנייה תתאים בשפתו האדריכלית, עיצובו וחומרי הגמר לבניין הקיים ולבניינים בסביבתו.
 - המבנה יחופה בטיח בהתאם לגוון של הטיח בבניין הקיים.
 - יישמרו הדגשים האופקיים בחזיתות, בנפחים ובפרופורציות הפתחים.
 - המרפסות יהיו בעלות מעקות בנויים בהתאם לקומות הקיימות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר
2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לשטחים המשותפים בבניין, כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.

הערות

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



ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0017-2 מתאריך 30/08/2017

ההחלטה : החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0017-2 מתאריך 30/08/2017

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של צוות הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מצדה 13

6954/71	גוש/חלקה	17-0565	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	02/04/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0280-013	תיק בניין
	שטח	16-01432	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 גדי שריד
 ויזל 9, תל אביב - יפו 6424121

עורך הבקשה
 אירינה ארליך
 רוטשילד 61, בת ים 5934422

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 90, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 22
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בקומת הקרקע לגן ילדים, עם חצר משחקים אחורית, לתקופה של 10 שנים עד לתאריך 31.08.2022, בתנאים הבאים:
 - בהנמכת הגדרות בגבולות המגרש עד גובה 2.00 מ'.
 - בהנמכת הגדר קדמית עד גובה 0.70 מ'.

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

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי 197 לחוק.
3. הנמכת גובה הגדר הקדמית עד 0.70 מ', בהתאם לאזור ההכרזה ו-2.00 מ' בהתאם למותר בתכנית 4053.



4. הצגת מצללות בחצר המשחקים האחורית בהתאם להוראות תכנית 4053.
5. הגשת הצהרת מודד המאשר כי המסגרת החינוכית המבוקשת אינה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור כקבוע בתמ"א 18/4 על שינוייה.
6. אישור הרשות לאיכות הסביבה.
7. אישור משרד הבריאות.
8. אישור רשות כיבוי אש.
9. אישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין לכשירות השימוש בבניין נושא הבקשה.
10. הצגת אישור פיקוד העורף ובמידה של פטור יש לצרף תצהיר של אי הפעלת המוסד בזמן חירום.

התחייבויות להוצאת היתר

1. שינויים במבנה עבור שימוש כגן ילדים כגון הקמת מצללות, הגבהת גדרות, שינויים במעטפת, פיתוח החצר והצבת מתקנים ומשחקים קבועים יפורקו עם סיום השימוש והמצב יושב לקדמותו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגן מיועד ל-25 ילדים.
2. בין השעות 14:00 - 16:00 לא תתקיים פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן.
3. הפעלת הגן כפופה לקבלת האישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.
4. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 4

צוות התנגדויות מספר 0008-17-30 מתאריך 03/09/2017

המלצת הצוות : החלטה מספר 4

צוות התנגדויות מספר 0008-17-30 מתאריך 03/09/2017

צוות ההתנגדויות שמע את הבהרת המתנגדים בעניין שכיל הכניסה לגן, השכיל אינו צמוד לגדר שמפרידה בין בניין המתנגד לבניין המבקשים ומשכך לעניין זה מתקבלת ההתנגדות בחלקה, חודד למבקשים התנאים שמופיע בחוות הדעת של הצוות המקצועי לפיו לא תתקיים פעילות ילדים בחצר הגן בין השעות 14:00 ל 16:00 אחר הצהריים.



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

יהושע בן נון 4

6214/162	גוש/חלקה	17-0696	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	04/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0190-004	תיק בניין
489.00	שטח	16-00600	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשר אביב

הצנחנים 9, גבעתיים 5342201

עורך הבקשה

יואש ינקוביץ

חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.5 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר: קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, 5-1 כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הוספת ממד"ים, הרחבות, מעלית, לובאים וכניסות חדשות לדירות הקיימות והחדשות תוספת אחרת: חפירת מתקן חניה אוטומטית שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, מכבסה

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח פרגולה (מ"ר): 38.02 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.6

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לא לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים עבור בניין קיים עד קבלת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, שכן:

1. קו הבניין הצדדי הצפוני תוכנן בחריגה של 0.85 מ' מהמותר. הסיבה לכך הינה שחלקו הצפוני של הבניין הורחב לפי קו בניין לממ"דים ולא לפי קו הבניין בתכנית הראשית בתוספת חיזוקים מינימליים של 0.30 מ'. תכנית 3616 א' קבעה כי קווי הבניין לתוספות בנייה יהיו לפי הנקבע בתכנית הראשית 58.
2. קו הבניין הצדדי הדרומי תוכנן בחריגה של 0.80 מ' מהמותר. הסיבה לכך הינה שתוכנו חיזוקים שהובלטו מחזית הבניין ב-0.80 מ' (0.50 מ' מעל המינימום הנדרש) ביניהם תוכנו מסתורי כביסה והקומות החדשות הובלטו מעל רוחב החיזוקים ומסתורי הכביסה בניגוד למותר לפי תכנית 3616 א'.
3. הממ"ד האחורי חורג ב-0.65 מ' מקו הבניין האחורי המותר לממ"דים. (2.35 מ' במקום 3.00 מ').



4. כתוצאה מהחריגה בקווי הבניין המותרים לבנייה קיימת חריגה של 22.50 מ"ר מזכויות הבנייה המותרות, כפי שנקבעו בתכנית 3616א'.
5. הממ"דים לא תוכננו כמגדל ממ"דים המשכי וורטיקלי.
6. בהתאם להתנגדות שהוגשה יצוין כי סגירת חלק מקומת העמודים המפולשת הנדרשת לפי תכנית 3616א' תוכננה באופן שאינו מיטבי עבור התשתיות הנדרשות בבניין. לרבות תכנון של נישות אשפה פתוחות במקום חדר אשפה סגור כנדרש על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי.
7. בקומת הקרקע תוכננה דירה חדשה ללא פתרון מיגון כנדרש. בנוסף לאחר צמצום הבלטת החזית הצפונית לפי סעיף 1 לעיל שטח הדירה יהיה קטן מ-35 מ"ר, שהינו תנאי מקדמי בתכנית 3616א' לאישור הדירה.
8. רכיבי החיזוק לבניין הובלטו באופן ניכר מעבר למידה המינימלית הנדרשת הן במרווחים הצדדיים (0.80 מ' במקום 0.30 מ' בניגוד לקובץ הנחיות חיזוקים לבניינים קיימים) והן עבור המרפסות הקדמיות (1.10 מ' במקום 0.75 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבנייה).
9. נותרה רצועה מפולשת בקדמת הבניין ברוחב של 2.90 מ' במקום 3.00 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
10. בקומת הגג הובלטו מרפסות גזזטרה לעבר המרווח האחורי בניגוד להוראות תכנית 3616א' וקובץ הנחיות אדריכל העיר.
11. קומת הגג תוכננה בגובה של 3.45 מ' במקום 3.40 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
12. לא צוין מיקום מעבי המזגנים עבור הדירות ועל כן לא ניתן לבדוק את התאמת מיקומם להוראות תכנית 3616א'.
13. המצללה תוכננה בנסיגה של 1.00 מ' ממעקה הגג הכליון (במקום 1.20 מ' הנדרשים) ובגובה של 3.40 מ' מרצפת מרפסת הקומה העליונה ו-3.60 מרצפת מרפסת הגג (במקום 3.00 מ' הנדרשים) בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
14. מסתורי הכביסה הובלטו מחזית הבניין בחריגה של 0.10 למרווח הדרומי ו-0.20 מ' למרווח הצפוני, בניגוד להנחיות אדריכל העיר לנושא זה. בנוסף פתרון מסתורי הכביסה שהוצג אינו אחיד וורטיקלי לכל גובה הבניין כנדרש בהוראות תכנית 3616א'.
15. לא נשמרה נסיגה הנדרשת בין מיקום המתקנים הטכניים על הגג העליון לבין מעקה הגג (0.85 מ' במקום 1.20 מ') ואותם מתקנים לא הוצגו בחתכים על מנת לקבוע את מידת הסתרתם על ידי מעקה הגג העליון כנדרש בתכנית 3616 א'.
16. גובה הגדרות הקדמי עולה על 0.70 מ' בניגוד לקובץ הנחיות אדריכל העיר בנושא זה. בנוסף תוכננו גדרות מסביב למתקן החניה במרווח הקדמי ובחלקן בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
17. קיימת אי תאימות בין המוצג במנח הקומות לבין המוצג בחזיתות ונראה כי קיים עמוד בקצה המרפסות שלא הוצג לבחינה במנח הקומות וחורג בהבלטתו מתקנות התכנון והבנייה לבנייה במרווחים שקבעו כי הבלטת עמודים במרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי תהיה עד 0.75 מ'.
18. התכנית כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה, שכן:
 - קו הבניין הצדדי והאחורי המסומן במנח הקומות תואם את קווי הבניין של בנייה חדשה ולא קווי הבניין לתוספות בנייה שהן תוצר של תכניות תקפות החלות במקום טרם אישור תכנית הרבעים.
 - קיימת אי התאמה בין השטח המרוצף במרווח האחורי במנח קומת הקרקע לבין המוצג בחתך B-B.
 - קיימת אי התאמה בין כמות החניות המבוקשת בתכנית לבין המוצג בנספח התנועה.

התאמת הבקשה לנדרש תגרום לשינוי מהותי בתכנון הבניין מכפי שהוצג בבקשה זאת. עורך הבקשה עוזכן בחוות הדעת באמצעות דואר אלקטרוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מרכז בעלי מלאכה 8

6933/35	גוש/חלקה	17-0731	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0019-008	תיק בניין
546.00	שטח	16-00719	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תמיר לביץ
 פרישמן 73, תל אביב - יפו 6416501

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל
 שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר:

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

- א. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים שתוצאתם הינה בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 דירות וחדר יציאה לגג מעל בור חניה אוטומטית תת קרקעית ב-5 מפלסים עבור 8 מכוניות.
- ב. כולל ההקלות הבאות:
1. קונטור הקומות החדשות כקונטור הקיימות הקיימות.
 2. נידוד זכויות שלא נוצלו בקומות הקיימות לקומות החדשות.
 3. נידוד זכויות שלא נוצלו לקומת הגג עד תכסית של 50% מתכסית הקומה מתחתיה.
 4. איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת בקומה העליונה.
 5. הגבהת גובה הבנייה על הגג עד 2.80 מ' נטו בתנאי עמידה בגובה הברוטו לקומה הנדרש לפי מגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78 (3.30 מ').
 6. הקטנת נסיגת הפרגולה ממעקה הגג הצדדי מ-1.20 מ' הנדרש.
- ג. לא לאשר את ההקלות הבאות:
1. הבלטת פרגולה עבור דירה גן עד 40% מהמרווח האחורי, שכן לפי תכנית 2331 החצרות האחוריות הינן שטח פרטי משותף לשימוש כל דיירי הבניין ולא ניתן להצמידן לדירות בקומת הקרקע.



2. השוואת גובה קומות התוספת לגובה הקומות הקיימות, ללא חריגה מגובה קומה העולה על 3.30 מ' מרצפה לרצפה כפי שנקבע בתנאים המגבילים לאזור זה שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
- ד. לקבל את ההתנגדות בנושא הקטנת הוויטריות בדירת המתנגד בקומת הקרקע ולהתנות את הוצאת ההיתר בתכנון השינויים בחזיתות באופן שאינו פוגעני בגודל הוויטריות הקיימת היום, מותנה באישור מח' הפיקוח על הבניה לנושא זה.
- ה. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן התכנון נעשה ביחס למאוסר בהיתרים המקורי ובהתאם לתכניות התקפות 2720+2331 (תכנית לב העיר) ותכנית ג' לבניה על הגאות בתוספת הקלות שאינן חורגות מהמותר לאישור, אלא מאפשרות תכנון מיטבי יותר עבור הבניין וחזותו מהרחוב.
- יש לציין כי אישור הקלה להבלטת מרפסות וביטול הנסיגה ממעקה הגג עבור הפרגולה הינו בהתאם לתכנון העתידי שיונהג באזור ובהתאם להקלות דומות שאושרו בעבר.
- בנוסף רוב סעיפי ההתנגדות הינן קניינים שדיון בעיקריהם יעשה בערכאות המתאימות שכן הוועדה המקומית רשאית לדון רק בנושאים תכנוניים.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. סימון הגדר הקדמית החורגת מגבולות המגרש להריסה ותכנון הגדר הקדמית החדשה בגובה שאינו עולה על 0.70 מ' בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
3. הנמכת גובה הקומות החדשות עד 3.30 מ' בהתאם למגבלות התכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
4. הצגת שטח החצרות האחוריות כשטח פרטי פתוח לשימוש כל דיירי הבניין בהתאם להוראות תכנית 2331.
5. הסרת הגדרות הפנימיים שנועדו להצמיד את החצרות האחוריות לדירות בקומת הקרקע בניגוד לתכנית 2331.
6. התאמת עיצוב הקומות החדשות לרבות תכנון הפתחים והמרפסות בהתאם לקומות הקיימות לפי הנדרש בתכנית 2331 וקובץ הנחיות אדריכל העיר.
7. הנמכת גובה הקומות החדשות עד 3.30 מ' בהתאם למגבלות התכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
8. הקטנת שטח הבינוי על הגג בהתאם לסך הזכויות המותרות לבניה לפי תכנית ג' ובתוספת שטח המאוסר כהקלה לניוד זכויות לא מנוצלות לקומת הגג.
9. הנמכת קומת הגג עד גובה 2.80 מ' נטו, 3.30 מ' ברוטו ועד 4.00 מ' לרבות מעקה הגג העליון.
10. הסגת המתקנים הטכניים על הגג עד 1.20 מ' ממעקה הגג האחורי והצגתם כמוסתרים על ידי מעקה הגג בחתכים ובחזיתות.
11. הצגת שטח חלחול מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 34.
12. ביטול המצללה המבוקשת בחצר האחורית שכן הינה גורמת להצמדת החצר לדירה העורפית בקומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית 2331.
13. הבלטת מסתורי הכביסה עד 0.60 מ' מחזית הבניין בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר או לחילופין עד 0.75 מ' מקו הבניין המותר לפי התכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
14. עיצוב מסתורי הכביסה יעשה באופן ורטיקלי ואחיד לכל גובה הבניין בהתאם לנחיות קובץ אדריכל העיר.
15. הצגת סכמת חישוב זכויות בבניין וזכויות שנותרו לניצול לפי תכניות לב העיר.
16. הצגת תכנית קומת הגג בהתאם לשטח הניתן לבניה ועד 50% מתכנית הקומה העליונה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת הריסת הגדר הקדמית הפולשת למדרכה כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
2. רישום השטחים המשותפים בבניין, לרבות החצר האחורית, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין והצגת הרישום כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.





3. רישום הדירה בקומה העליונה, על כל מפלסיה, לרבות חדר היציאה לגג, כדירה אחת שלא ניתן לפצלה והצגת הרישום כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
4. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיית מהנדס העיר.
5. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
6. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
7. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שפירא צבי הרמן 17

7111/21	גוש/חלקה	17-0058	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	09/01/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0347-017	תיק בניין
460.00	שטח	16-00924	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ
 האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

עורך הבקשה
 יפעת וינציגסטר
 ביל"ו 49, תל אביב - יפו 6425606

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 2 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 4 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, ראשונה, שניה, שלישית שטח התוספת (מ"ר): 7 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 76.5 כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: פתיחת קיר לכיוון ההרחבה והגדלת חלון לפתח יציאה למרפסת. ההרחבה הינה לשם יישום קירות ממשיכים לממ"ד. תוספת אחרת: מרפסת שמש לדירות אחוריות בשטח של כ- 5.6 מ"ר למרפסת

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0021-2 מתאריך 29/11/2017

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0021-2 מתאריך 29/11/2017

לאור אישור בוחנת התנועה לפתרון החנייה המוצע במתקן דו-חניון ל-3 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י התקן, לבטל את התנאי הנ"ל. נדרש סימון של רצפת המתקן בתנוחת המרתף והכללת שטחי המתקן במניין שטחי המרתף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 25
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017





- א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין שנדרש חיזוק בפני רעידות אדמה, הכוללים: חיזוק מעטפת הבניין, תוספות שטחים משותפים בקומת המרתף, תוספות שטחים עיקריים ומרפסות בקומות הטיפוסיות ותוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ 13 יחידות דיור לאחר התוספות.
- ב. לאשר פתרון להסדרת 3 מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.

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

1. הוצאת ההיתר לאחר כניסתה לתוקף של תכנית 3616א'.
2. פתיחת כל המרפסות שנסגרו בבנייה קשיחה וסגירתם ע"י חלונות בלבד, ביטול עמודים המוצעים עבור המרפסות שהוצעו עבור המרפסות החדשות בחזית האחורית.
3. התאמת המרפסות למאושר בתכנית 3616א', העומדת בפני מתן תוקף, ולנספח העיצוב לבניינים באזור הכרזת אונסק"ו.
4. הצגת השינויים כלפי היתר בצורה נכונה – לרבות השטחים החדשים המבוקשים בדירות הצפוניות בחזית המערבית.
5. הצגת כל התכנון הפנימי של הדירות הקיימות לפי היתרים קיימים כחלק מהבקשה, לרבות מרפסות בהיתר שסגירתן מבוקשת לאישור בדיעבד.
6. התאמת הנסיגה של הממ"ד בחזית האחורית ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית 3616א', העומדת לפני מתן תוקף.
7. חיזוק וחיפוי הבניין יתוכנן בעובי שלא יעלה על 30 ס"מ מקו חזית הבניין הקיים.

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת החיזוק במעטפת הבניין ל-30 ס"מ, כנדרש בהנחיות המרחביות.
2. הגבהת מעקה הגג העליון על מנת להסתיר את המתקנים הטכניים במלואם, כנדרש בתקנון תכנית 3616א'.
3. התאמת המרפסת בחזית הקדמית בקומה 5 ל-2/3 מאורך החזית.
4. תכנון מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבניין, לרבות היחידות החדשות.
5. ביטול גג בטון מעל המרפסת שבחזית הדרומית בקומה 4.
6. התאמת גובה נישות השירות אשר מבוקשות במרווחים לגובה 1.5 מ', המותר לפי ההנחיות המרחביות.
7. תיאום סופי מול תחנות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, בעת הבנייה.
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 כתנאי לאכלוס הבניין.

הערות: ההיתר הוא למבוקש במפרט הבקשה בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סוקולוב 90

6957/4	גוש/חלקה	17-0577	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/04/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0196-090	תיק בניין
285.00	שטח	16-10053	בקשת מידע

מבקש הבקשה
תותח יזמות בע"מ
המלאכה 11, אור יהודה 6037211

עורך הבקשה
קרן רויטמן
שדרות עמנואל הרומי 28, תל אביב - יפו 6264533

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 2 אחר: מספר תכנית הרחבה: 0 שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

ההחלטה: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 26 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים, בן 4 קומות וחדר על הגג, שחיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש, הכוללים:
 - תוספת אלמנטים קונסטרוקטיביים במעטפת הבניין, הריסת קירות קיימים, הרחבת גרם המדרגות והוספת מעלית פנימית חדשה.
 - תוספת חדרי אשפה וחניות אופניים בקומת הקרקע.
 - תוספת שטחים לדירות הקיימות ושינויים בחזיתות הבניין.
 - הריסת חדר כביסה על הגג ותוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית חדשים, הכוללים שתי דירות דופלקס.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2.67 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין המדרגות הזמניות שיוקמו לאחר הריסת חדר המדרגות הקיים ולהתנות הוצאת ההיתר בהצגת פתרון זמני לגישה לדירת המתנגדת בצורה שתהיה נוחה לה לאור מצבה.
לדחות את יתר ההתנגדויות, שכן הבקשה ברובה, למעט התיקונים הדרושים, תואמת את התכניות התקפות, ומכל הטעמים המפורטים לעיל בהתייחסות להתנגדויות.



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

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת עובי המעטפת ל-30 ס"מ, לפי ההנחיות המרחביות לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.
2. ציון הייעוד של כל החללים החדשים המבוקשים, כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
3. ביטול הקירות בצידי המצללות על הגג.
4. ביטול הגדלת המרפסת בחזית הצדדית בקומת הקרקע והתאמתה לקיים בהיתר.
5. הצגה מפורטת של הפתרון הזמני לעלייה לקומות העליונות, לאחר הריסת גרם המדרגות הקיים.
6. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
7. התאמת המבוקש להנחיות המרחביות.
8. ביטול כל תוספות הבנייה מחוץ לקווי הבניין הקדמי והאחורי המותרים, והתאמת 2 קומות התוספת בהתאם לנאמר לעיל - גם מבחינת השטח וגם מבחינת הנסיגות בקומה העליונה החלקית.
9. מתן תוקף לתכנית 3616 א'.

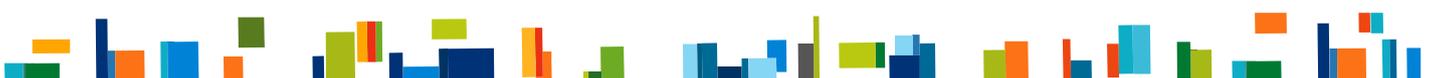
תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים לפני אכלוס הדירות החדשות.
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ. וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הוא למבוקש במפרט הבקשה כפי שהוצג לבדיקה זו ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
תדהר דוד 2, תדהר דוד 4

7069/83	גוש/חלקה	17-0347	בקשה מספר
	שכונה	22/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג		תיק בניין
1,146.00	שטח	15-02077	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 מתחם תדהר 1 בע"מ
 קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

עורך הבקשה
 איתי פידל
 מקדונלד 12, רמת גן 52514

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 749
 במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן אחר: חניון+מחסן אופניים
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: מחסן אופניים כמות חנויות: 27
 בקומות: כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 47
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 27
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים למלאכה/אחסנה בן קומה אחת הבנוי לפי היתר משנת 1969 ושחיזוק נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר, בחלקה (אחרי איחוד חלקות 83 ו-84 המאושר) הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות, עבור 27 יחידות דיור, עם חדר יציאה לג לכל דירה עליונה מעל קומת מרתף משותפת לחניה לבנייני מגורים חדשים שיבנו בחלקות 83, 84, 85 ו-86 (שכבעלות המבקש).
3. לאשר תוספת קומה אחת, מתוך 5 הקומות, מכח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים.
4. לאשר ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה:



- הקמת 2 בנייני מגורים במגרש בנייה אחד (לאחר איחוד חלקות).
- בניית מרתף משותף בין שלוש חלקות צמודות בהסכמת הבעלים (חלקות 83-84 לאחר איחוד וחלקות 85 ו-86)
- תוספת קומה אחת מעבר ל-3 הקומות המותרות לפי תכנית 2215.
- הגדלת הצפיפות ב-20% (3 יחידות דיור) מעבר למותר לפי תכנית 2215 /א.
- תוספת שטח של 2.5% עבור קומה נוספת מעבר ל-100% המותרים.
- תוספת שטח של 6% מעבר ל-100% המותרים.
- תוספת שטח של 5% למעלית מעבר ל-100% המותרים.
- הבלטת מרפסת עד 40% מעבר לקווי הבניין הקדמיים המותרים של 3.0 מ'.
- בניית חדר מדרגות ולובי כניסה וחדרים טכניים משותפים ל-2 בנינים בחלקות סמוכות.
- חריגה מגובה המותר של 9 מ' לפי תכנית 2215.

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

תנאים אחרי ועדה

1. השלמת חישוב שטח הבניינים והכללת כל השטחים המקורים במגרש (כולל שטח מקורה ופתוח בקומת הקרקע) בשטח עיקרי לפי הוראות התכניות התקפות במקום.
2. הקטנת מספר יחידות הדיור עד המותר לאחר תוספת 20% מעבר למותר לפי תכנית 2215 לפי תקנות התכנון והבנייה או לחילופין הגדלת שטחי הדירות כאשר שטח דירה ממוצע (עיקרי וממ"ד) לא יפחת מ-80 מ"ר.
3. הצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי הדירות.
4. ביטול מרפסת שירות ומסתורי כביסה בתחום המגרש המאוחד המשמשים בניין סמוך בקיר המשותף שיבנה בעתיד.
5. ביטול גדרות הפרדה בחצר משותפת ויציאות לחצר מדירות גן.
6. מילוי הנחיות מכון רישוי לרבות של איכות הסביבה ואדריכל רישוי.
7. הגשת מפרטים נוספים לרישום בטאבו של השטחים משותפים.

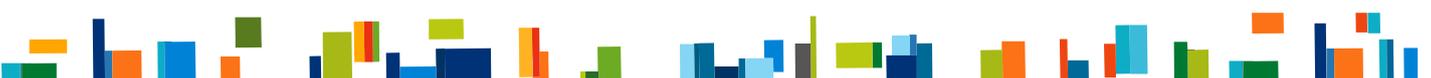
התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות ולשימוש משותף של החצר, חדרי המדרגות, הלובי, חדרים טכניים והגג העליון של הבניינים.
2. רישום השטחים המשותפים בכל בניין, המרתף (מלבד מקומות תחניה), חדרי מדרגות כלליים, לובי, פרוזדורים, חדרים טכניים, הגג העליון והגישה אליו – כרכוש ושימוש משותף לכל דיירי הבניין.
3. הדירות העליונות עם חדרי יציאה לגג מהוות יחידה אחת ולא ניתן לפצלן בעתיד.
4. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד בכל צורה שהיא

תנאים בהיתר

1. בעלי ההיתר אחראיים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ניו יורק 44

7069/86	גוש/חלקה	17-0345	בקשה מספר
	שכונה	22/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג		תיק בניין
502.00	שטח	15-02191	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 מתחם תדהר 1 בע"מ
 קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

עורך הבקשה
 איתי פידל
 מקדונלד 12, רמת גן 52514

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 370
 במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן אחר: חניון+מחסן אופניים
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: מחסן אופניים
 בקומות: כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 10
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 28
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 28 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים לאחסנה בן קומה אחת הבנוי לפי היתר משנת 1966 ושחזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.**
2. **לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות עם חדר מדרגות משותף ל- 2 חלקות, עבור 10 יחידות דיור, עם חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה ומעל קומת מרתף משותפת לחניה לבנייני מגורים חדשים שיבנו בחלקות 83, 84, 85 ו-86 (שבבעלות המבקש).**
3. **לאשר תוספת קומה אחת, מתוך 5 הקומות, מכוח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים.**
4. **לאשר ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה:**
 - **בניית מרתף משותף בין 3 חלקות צמודות בהסכמת הבעלים (חלקות 83-84 לאחר איחוד וחלקות 85 ו-86)**



- תוספת קומה אחת מעבר ל-3 הקומות המותרות לפי תכנית 2215.
- הבלטת מרפסת עד 40% מעבר לקווי הבניין האחוריים והקדמיים המותרים.
- בניית חדר מדרגות ולובי כניסה וחדרים טכניים משותפים ל-2 אגפי הבניין הנמצאים בחלקות סמוכות.
- חריגה מגובה המותר של 9 מ' לפי תכנית 2215

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי הדירות.
2. התאמת הנסיגות בגג לחזית קדמית בהתאם להנחיות תכנית ג3
3. ביטול הצמדת חצר בחזית הרחוב.
4. מילוי הנחיות מכון רישוי לרבות של איכות הסביבה ואדריכל רישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות ולשימוש משותף של החצר, חדרי המדרגות, הלובי, חדרים טכניים, מבואה סגורה בקומת הגג והגג העליון של הבניינים.
2. רישום השטחים המשותפים בכל בניין, המרתף (מלבד מקומות תחניה), חדרי מדרגות כלליים, לובי, פרוזדורים, חדרים טכניים, הגג העליון והגישה אליו - כרכוש ושימוש משותף לכל דיירי הבניין.
3. הדירות העליונות עם חדרי יציאה לגג מהוות יחידה אחת ולא ניתן לפצלן בעתיד.
4. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד בכל צורה שהיא.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעלי ההיתר אחראיים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תדהר דוד 6

7069/85	גוש/חלקה	17-0346	בקשה מספר
	שכונה	22/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג		תיק בניין
502.00	שטח	15-02044	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מתחם תדהר 1 בע"מ

קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

עורך הבקשה

איתי פידל

מקדונלד 12, רמת גן 52514

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 370

במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן אחר: חניון+מחסן אופניים

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: מחסן אופניים כמות חנויות: 11

בקומות: כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 10

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

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

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים לאחסנה בן קומה אחת הבנוי לפי היתר משנת 1966 ושחזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות עם חדר מדרגות משותף ל- 2 חלקות, עבור 10 יחידות דיור, עם חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה ומעל קומת מרתף משותפת לחניה לבנייני מגורים חדשים שיבנו בחלקות 83, 84, 85 ו-86 (שבבעלות המבקש).
3. לאשר תוספת קומה אחת, מתוך 5 הקומות, מכח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים.
4. לאשר ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה:



- בניית מרתף משותף בין 3 חלקות צמודות בהסכמת הבעלים (חלקות 84-83 לאחר איחוד וחלקות 85 ו-86)
- תוספת קומה אחת מעבר ל-3 הקומות המותרות לפי תכנית 2215.
- הבלטת מרפסת עד 40% מעבר לקווי הבניין האחוריים המותרים של 5.0 מ'.
- בניית חדר מדרגות ולובי כניסה וחדרים טכניים משותפים ל-2 אגפי הבניין הנמצאים בחלקות סמוכות.
- חריגה מגובה המותר של 9 מ' לפי תכנית 2215

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי הדירות.
2. התאמת הנסיגות בגג לחזית קדמית ואחורית בהתאם להנחיות תכנית ג3
3. ביטול מרפסת שירות ומסתורי כביסה בתחום המגרש המאוחד המשמשים בניין סמוך בקיר המשותף שיבנה בעתיד.
4. ביטול הצמדת חצר משותפת בחזית קדמית על ידי יציאה מחלל הבית אליה.
5. מילוי הנחיות מכון רישוי לרבות של איכות הסביבה ואדריכל רישוי.
6. הגשת מפרטים נוספים לרישום בטאבו של השטחים משותפים .

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין החלקות ולשימוש משותף של החצר, חדרי המדרגות, הלובי, חדרים טכניים, מבואה סגורה בקומת הגג והגג העליון של הבניינים.
2. רישום השטחים המשותפים בכל בניין, המרתף (מלבד מקומות תחניה), חדרי מדרגות כלליים, לובי, פרוזדורים, חדרים טכניים, הגג העליון והגישה אליו - כרכוש ושימוש משותף לכל דיירי הבניין.
3. הדירות העליונות עם חדרי יציאה לגג מהוות יחידה אחת ולא ניתן לפצלן בעתיד.
4. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד בכל צורה שהיא.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעלי ההיתר אחראיים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
כפר סבא 13, שרעבי 14

6929/87	גוש/חלקה	17-1022	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	22/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0165-013	תיק בניין
123.00	שטח	16-10088	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 יהודה קסירר
 כפר סבא 13, תל אביב - יפו 6514781

עורך הבקשה
 דלית איטקין
 השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 2 שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 30 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה
 מהמעקה מצד שני (מטר): 4.5

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. **לאשר את הבקשה הכוללת:**
 הריסת יחידת דיור קיימת בחציו המערבי של המגרש עם קיר משותף.
 בניית בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף ועליית גג עבור יחידת דיור אחת בחצי מגרש עם קיר משותף.
2. **לאשר הבלטת מרפסת ב-1.50 מ' (עד 40%) מעבר לקו הבניין הקדמי של 5.0 מ' המותרים.**
3. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה הנדרש.**
4. **לא לאשר הקלה 10% להקטנת קו הבניין הקדמי של 5.0 מ' ל-4.50 מ' שכן כפי שמבוקשת מהווה סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבנייה ואינה מוצדקת מבחינה עיצובית.**
5. **לא לאשר הקלה להגבהת הגג בכ-0.60 ס"מ בניגוד להוראות תכנית 2277 שעל פיה לא ניתן לעבור את קו הרכס המקסימלי המותר, הגג חורג מעבר למפלס שאושרו בבניינים הסמוכים של השכנים וחריגה זו אינה מוצדקת מבחינה עיצובית.**

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



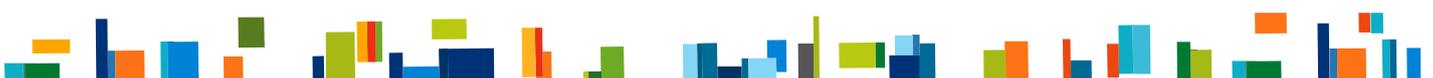
תנאים אחרי ועדה

1. התאמת שטח פתוח לא בנוי רציף ל-20% משטח המגרש בהתאם לתכנית 2277.
2. תכנון הבניין בקו הבניין הקדמי המותר של 5.0 מ'.
3. תיקון גובה הגג למותר על פי תכנית 2277
4. הקטנת תכנית המרתף בהתאם למותר על פי תכנית ע1 (תכנית קומת הקרקע)
5. הגשת תכנית לשיפוץ הבניין כולו, כולל החצר פניו כל המבנים וחלקי המבנים שהינם בניגוד להוראות התכנית, הכל לפי התקנות המפורטות לגבי כל איזור ואיזור, לשביעות רצון הועדה, ביצוע השיפוץ בפועל יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר.
6. הצגת תכנית עתידית לחזיתות יחידת הדיור הצמודה בקיר משותף בנדרש מהנחיות המרחביות והגשת הסכמת השכנים לעיצוב המוצע.
7. הצגת מדרגות לולייניות בקנה מידה 1.50 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תרשים 3.2.2.21 א' סעיף 3.2.2.21)
8. התאמת גובהה גדר בהתאם למותר לפי תכנית 2277 (עד 2 מ').
9. הגשת חישוב שטחים התואם תכנית מפרט הבקשה.
10. אישור אגף הנכסים להבלטת מרפסת מעבר לגבול מגרש לרחוב שרעבי.
11. מילוי הנחיות מחלקת השימור

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דימונה 5

6134/639	גוש/חלקה	17-0607	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	18/04/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	1021-005	תיק בניין
1,620.00	שטח	16-01123	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 עשה-אלי. ייזום.תמ"א 38 (י.מ) בע"מ
 בזלת צור יגאל 14, צור יגאל 4486200

עורך הבקשה
 רפאל שלגי
 התחיה 14, רעננה 4351914

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 10 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 26 קומה בה מתבצעת התוספת: כל הקומות שטח התוספת (מ"ר): 25 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור תוספת אחרת: תוספת ממ"ד ומרפסת. שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור שטח התוספת (מ"ר): 2.5 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1966 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 22.44

ההחלטה: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

א. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן :

1. תוספת קומות חדשות מוצעת, המבוקשות תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה, נוגדת הוראות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לפיהן (ולפי מידע שנמסר) ניתן לאשר השלמת קומת גג חלקית ומעליה קומה אחת בשטח קומות מורחבות וקומת גג חלקית בשטח של עד 50% משטח הגג או לפי הוראות תכנית ג1 החלה במקום.
2. תכנון הממ"דים עד גבולות המגרש הצדדיים מעבר לתחומי ההרחבה המקסימלי שנקבע בתכנית 2324 נוגד מדיניות הוועדה לפיה קווי הבניין לממ"דים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים להרחבה (קו הרחבה מקסימלי) ותותר חריגה רק אם יוכח שלא ניתן לבנות ממ"ד לפיהם.
3. ע"פ תכנית 2324 קיימות שתי אפשרויות הרחבה, למרווחים הקדמי והאחורי או הצדדיים, אך לפי תשריט התכנית תחום וקווי ההרחבה המקסימליים נקבעו בחזיתות הקדמית והאחורית בלבד.





4. תכנון הממ"דים בחריגה מעבר לתחום מקסימלי להרחבה אינה משתלבת בסביבה (לכיוון הצדדים – מזרחי ומערבי) שכן הבניין הינו אחד מארבעה מבנים ותוספת ממ"ד בעתיד למבנים הסמוכים תגרום למפגשים וחצרות שאינן תואמות לתקנות. במקרה הנדון נדרש פתרון אחר להקמת ממ"דים, לרבות פתרון להוסיפם במרווח בן שני האגפים הקיימים.
5. במקום חלות הוראות תכנית 1049 (שאושרה בשנת 1968) לפיה הבניין נמצא במגרש מס' 4 והינו אחד מ-4 בנייני מגורים טיפוסיים ונדרש פתרון משותף לחניות פרטיות, פיתוח המגרש והצגת זיקות ההנאה לחניות כפי שאושרו בהתרים קודמים .
6. המרפסות החדשות בולטות מעבר לקוי ההרחבה המקסימליים וחריגה זו אינה מבוקשת כהקלה.

ב. לדחות את התנגדויות, שכן אינן תכנוניות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל אדטר יצחק 8

6150/579	גוש/חלקה	17-1079	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	04/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1035-008	תיק בניין
213.00	שטח	16-01305	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אורלי כהן
 אילת 7, גבעתיים 5344509 עופר כהן
 אילת 7, גבעתיים 5344509

עורך הבקשה
 מיטל שחר
 ברוריה 1, רמת גן 52526

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1 מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 1 ג קומה בה מתבצעת התוספת: א = ג שטח התוספת (מ"ר): 128 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 187 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תכנון חדש כללי של פנים הדירה תוספת אחרת: תוספת על פי תוכנית הרחבות
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 77.8 שטח פרגולה (מ"ר): 14 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1965 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיי

ההחלטה: החלטה מספר: 32
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 32 **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017**

1. **לאשר את הבקשה להריסת דירה הקיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת מעל הדירה בקומת קרקע, כולל ממ"ד וחדר יציאה לגג וכהקלה ל:**
 - קו בניין צידי מערבי 0 למיצוי הזכויות.
 - 20% בקו בניין אחורי להרחבה של 5.40 מ' להבלטת מרפסת בקומה השנייה.
 - 6% בזכויות הבנייה בחלק היחסי של 6 מ"ר.
2. **לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולא לאשר את ההקלות:**
 - ביטול הנסיגה הקדמית בחדר היציאה לגג שהינו בניגוד לבנייה בשכונה ויוצר שינוי חזיתי מהותי ומחייב את יתר השכנים לבנות באותה מתכונת



- ביטול הנסיגה הצדדית בפרגולה שצמודה לחדר היציאה לגג שכן אינה מוצדקת מבחינה עיצובית לכיוון השצ"פ.
3. לדחות את שאר ההתנגדות שכן עוסקת בנושאים קנייניים .

כל זאת בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל הפתחים בגבול המגרש לכיוון השצ"פ או לחילופין קבלת אישור מחלקת נכסים .
2. הצגת נסיגה לאורך כל החזית הקדמית של חדר היציאה לגג .
3. הרחקת הגזוזטרא ב- 1.5 מ' מהבנייה בקיר משותף או לחלופין פרסום הקלה .
4. ביטול מרפסת גג הבולטת מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
5. הקטנת הפרגולה בחדר היציאה לגג ושמירה על נסיגה צידית ממעקה הגג.
6. הצגת תכנית פיתוח שטח בקומת קרקע כולל גדרות, פתחים ומאזן נטיעה ע"פ שטח החצר והתאמתה להנחיות המרחביות.
7. הצגת תוכניות וחזיתות בנייה עתידית של הבניין הסמוך בקיר המשותף בכל הקומות.
8. הצגת תכנית הבקשה בצורה מורחבת הכוללת : מיקום השצ"פ, היחידה בקיר משותף, פיתוח שטח בחזית וגדרות .
9. התאמת חומרי הפרגולה להנחיות המרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
10. הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת הבקשה.
11. תיקון מפרט הבקשה ע"פ המסומן על גביו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת תצהיר מהנדס השלד כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.
2. מתן התחייבות המבקש להתחייבות לביצוע שיפוץ המבנה עד גמר סיום עבודות בניה .

הערות

1. ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה במגרש או בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
קדם 75, קדם 75, חנאניא יעקוב ג'ורג' 1, חנאניא יעקוב ג'ורג' 3

8991/10	גוש/חלקה	16-1043	בקשה מספר
עגימי וגבעת עליה	שכונה	25/05/2016	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3060-075	תיק בניין
	שטח	14-02382	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 ג'וזיאן טאיטה סטיבון
 סטיבון גיא סובר שועה,

עורך הבקשה
 גידו הרשאגה
 ולנברג ראול 14, תל אביב - יפו 6971911

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ביטול תנאי מספר 6 בהחלטת הועדה מתאריך 28.12.2016 להריסת החריגות שבוצעו בסטייה מהיתר שלא על-ידי המבקש ושלא בתחום דירתו ושסומנו במפרט לפירוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 20
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0025-2 מתאריך 28/12/2016

20 : 000000 000000 000000
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0025-2 מתאריך 28/12/2016

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף.





כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת נסיגות בקומת הגג החלקית כלפי החזיתות הפונות לרחובות (עד 1.6 מ' ו- 0.9 מ' לעומת 2.5 מ') לטובת שיפור תכנון.
- הגדלת תכסית הבניה על הגג עד ל-75% לצורך מימוש זכויות.

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

תנאים להיתר

1. הצגת חתימת בעלי הנכס (רשות הפיתוח) על גבי המפרט.
2. אישור המפה הטופוגרפית ע"י מחלקת המדידות לעניין גבולות ושטח המגרש המעודכן ממנו נגזרות זכויות הבניה. תיקון המפרט בהתאם.
3. הצגת המאושר בהיתר והשינויים המבוקשים בתנוחת הקומות ובחתיכים ובתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
4. ביטול הצמדת התוספת במפלס הגג לחזית לרחוב וסידורה בנסיגה בהמשך לנסיגה המוצעת (1.6 מ').
5. הצגת גודל יח"ד מבוקש וביחס לגודל יח"ד מאושר בהיתר.
6. פירוק הבניה שנבנתה בסטייה מהיתר כפי שסומנה במפרט לפני הוצאת היתר ובכפוף לאישור מחלקת הפיקוח לכך.
7. הכללת שטח מעברים בכניסה לדירות, שלא עפ"י היתר, ואינם בשימוש משותף, למניין השטחים העיקריים ותיקון המפרט בהתאם.
8. התאמת החזיתות למדיניות עיצוב יפו בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רבי חנינא 24, רבי חנינא 26

7018/45	גוש/חלקה	17-0619	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	20/04/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3014-026	תיק בניין
481.00	שטח	16-01600	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אילנה גל
 דרך שלמה 4, תל אביב - יפו 6811114

עורך הבקשה
 דניאל רבס
 רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.5 כמות יח"ד לתוספת: 1 אחר: יחידת דיור 1 נוספת בשימוש חורג בקומת קרקע שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): אולם שימוש מבוקש: מגורים שטח השימוש החורג (מ"ר): 85 למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה: החלטה מספר: 34
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה, הכוללים:
 - שימוש חורג מהיתר, מיחידת "אולם" לדירת מגורים בקומת הקרקע לצמיתות.
 - תוספת קומה שלישית וחדר יציאה לגג מוצמד לדירה (שמינית) בקומה החדשה.
 - שיפוץ ושימור הבניין הקיים, חיזוק הבניין הקיים בהתאם לתקן ישראלי 413.
 - שינויים פנימיים ללא תוספת שטח ביחידה הצפון מערבית (מספר 2).

כולל ההקלות הבאות:
 - שימוש חורג מהיתר מ"אולם" לשימוש של מגורים לצמיתות.

2. לא לאשר בניית יציע בקומה השלישית הנוספת, שכן אינו תואם תקנות התכנון והבניה לעניין גובה מינימלי של יציע.



3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין חיזוק הבניין והבטחת מסוגלותו לשאת בעומסים, לעניין תוספת מרכיבי החיזוק בתחום דירת המתנגד, ולמתן פתרון לסידור מסתור גז ואשפה בקומת הקרקע שלא יהוו פגיעה במתנגדים לדחות את שאר הטענות שאין פגיעה ממשית במתנגדים. ההתייחסות לטענות המתנגדים נמצא ביטוי בתנאים מפורטים למתן היתר.

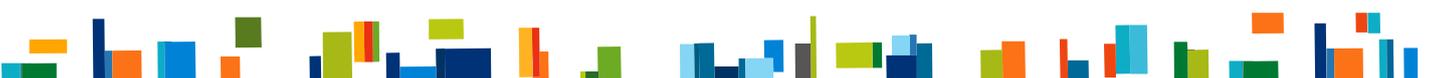
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת אישור סופי של בעל הנכס הרשום.
2. קבלת הסכמת בעל העניין לתוספת עמוד חיזוק בתחום הדירה או מתן פתרון חלופי לחיזוק שאינו בתחום הדירות.
3. התאמת הבנייה על הגג להוראות עיצוביות של תכנית ג' ומדיניות עיצוב יפו תוך סידור חדרי יציאה לגג צמודים זה לזה ושמירת מרחק לכיוון רחוב רבי חנינא בהתאם לקיים ולתנאי התכנית.
4. סידור מעקה גג בהתאם למאושר באגף השכן ומתן פיתרון למערכות סולריות ומסתורי מזגנים לכל הדירות באגף וגישה בטיחותית אליהם.
5. ביטול יציע בדירה בקומה השלישית שאינו תואם תקנות.
6. הצגת שינויים כלפי המאושר בהיתרים הקודמים ותיקון המפרט בהתאם.
7. הצגת הבניה הגובלת ממזרח בתנחות הקומות, סימון שביל גישה לדירה המוצעת בקומת הקרקע מתוך רחוב רבי חנינא.
8. הכללת שטח של מעבר משותף שצורף לדירה המוצעת בקומת הקרקע במניין השטחים העיקריים המותרים או בחזרת המצב למאושר בהיר.
9. הוכחת התאמת השטחים בדירות הקרקע בעורף המגרש למאושר בהיתר ותיקון המפרט בהתאם ובמסגרת השטחים המותרים.
10. הצגת חישוב שטחי דירות להוכחת התאמת המוצע לתקנות התכנית (שטח דירה חדשה לא יקטן מ-70 מ"ר במוצע).
11. קבלת אישור אגף הנכסים למרפסות הבולטות לתחום הדרך או ביטולן.
12. הצגת פתרון לאצירת אשפה ולמסתור גז שלא על-גבי המעבר המשותף ובתאום עם מכון הרישוי.
13. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ. הצגת פרטי השיפוץ במפרט הבקשה, בתכניות ובחזיתות.
14. הצגת הפתרון לחיזוק למבנה הקיים והגשת תצהיר מהנדס שלד בדבר מסוגלות המבנה לנשיאה בעומס הבניה החדשה ועמידות המבנה לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידות אדמה.
15. בהגשת פוליסת ביטוח צד שלישי ומסירתה למתנגד, בגין כיסוי כל נזק, במידה ויגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
16. קבלת הסכמת בעל העניין לתוספת עמוד חיזוק בתחום הדירה או מתן פתרון חלופי לחיזוק שאינו בתחום הדירות.
17. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הגשת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 19 בגין אי גרימת נזקים לדירות הסמוכות ולחלקי הבניין הסמוכים בעת ביצוע עבודות הריסה ובניה והחזרת המצב לקדמותו. בנוסף, הבטחת קיום תנאי ההיתר לרבות שיפוץ הבנין.
2. שיפוץ הבניין בהתאם למסומן במפרט עד לגמר עבודות הבנייה, על חשבון בעל ההיתר והנחת דעת חברת שמ"מ.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין הקיים ולתוספות שנבנו עבורו ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.



החלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הרבי מבכרך 5א, קומפרט 8, קומפרט 10

7083/167	גוש/חלקה	17-0487	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	14/03/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	3360-010	תיק בניין
	שטח	16-10111	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 רלה שורץ
 אוגרית 7, תל אביב - יפו 6901607

עורך הבקשה
 גבריאל נבון
 דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסחר (בקומת קרקע) ותעשייה (שאר קומות), שימוש מבוקש: מרכז קהילתי לבריאות הנפש, שימוש חורג בקומה מספר: 5, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 3024.23, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית בבניין קיים, בן 5 קומות, מעל 2 קומות מרתף של תעשייה עם מסחר בקומת הקרקע לשימוש חדש של מרכז קהילתי לבריאות הנפש לתקופה של 5 שנים (כפי שנמסר בדיון ע"י ב"כ המבקש), בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

- תנאי להיתר:**
- ביצוע כל התשלומים שנדרשו להוצאת ההיתר לשימוש חורג בבקשה הקודמת כתנאי להוצאת היתר זה.
 - בקשה נוספת להארכת תוקף החלטה תובא לאשור הוועדה המקומית ולא לאישור רשות רישוי.
 - התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
- הערות:**



החלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרחביה 16

8986/35	גוש/חלקה	17-0747	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	11/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0179-016	תיק בניין
	שטח	16-01568	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אבקר חברה להשקעות ונכסים בע"מ
 ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806

עורך הבקשה
 גרין הוברמן
 הצופים 18, רמת השרון 47031

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 250,
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מסחרי, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 2,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יחיד מבוקשות: 12,
 על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 26,

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

החלטה: החלטה מספר: 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 36 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 מעל מרתף וקומת קרקע מסחרית עבור סה"כ 13 יחידות דיור, שכן:

- נוגדת הוראות התכנית לעניין הגובה המותר. התכנון כולל חריגה משמעות בגובה, אינו משתלב באופי הסיבה הקרובה וחריגה בגובה מהווה סטייה ניכרת.
- נוגדת מדינות הועדה לתמ"א 38 לעניין מספר הקומות (5 קומות) ואופן הבינוי באזור צפון פלורנטין לפיו הקומה החמישית (העליונה) תהיה חלקית (80% משטח הקומה הטיפוסית) ובנסיגה של 2 מ' כלפי החזית לרחוב.





- כוללת הקטנת קו הבניין האחורי עד 3 מ' לעומת 5 מ' המותרים בניגוד למדיניות הועדה המאפשרת הקטנת קו הבניין האחורי ב-10% בלבד והדבר נמסר בתיק המידע.
- מהווה הגדלת נפח הבניין וצפיפות המותרת בהתאם.
- נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין תכסית קומת המרתף, ולא הוצגו השימושים במרתף בהתאם לנקבע בהוראות התכנית.
- על פי חו"ד מכון הרישוי: דרך גישת כבאית למבנה אינה עומדת בדרישות רשות הכבאות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן עזריה אלעזר 8

7071/58	גוש/חלקה	17-0297	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	14/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3330-008	תיק בניין
	שטח	15-01976	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 בית כיכר השעון בע"מ
 סמטת בן יהודה 1, תל אביב - יפו 6347325

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

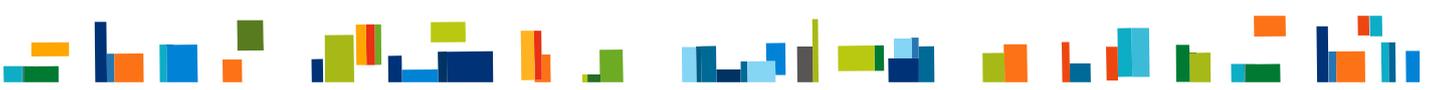
תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 466,
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חניה, חדר טרפו (חברת חשמל),
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חנויות: 3, כמות חדרי שירותים: 3,
 בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר ותכליות לפי תכנית 2606, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 11,
 על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 14, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

בריכה: קומה: 0, מיקום: 0, גודל: 0, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 34
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-18-2 מתאריך 07/02/2018

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-18-2 מתאריך 07/02/2018

- א. לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בהקלה לתוספת זכויות במסגרת 20% משטחי בניה מכוח הוראת שעה, שכן:
- על פי חו"ד מחלקת התכנון תוספת זכויות מכוח תקנת כחלון לא התבקשה בתיק המידע ואינה עולה בקנה מידה אחד עם כוונת התב"ע התקפה לחזק את המרקם הקיים ולעודד תוספות למבנים קיימים תמורת שיפוצם. לא ניתן ליישם את תוספת זכויות מכוח תקנת כחלון שכן מדובר במרקם קיים, ומתוך מטרה לשמור על אופיו, לרבות עידוד שימור הבנייה הקיימת בפני הקמת בניינים חדשים.
 - תוספת שטחים של 20% מסך כל הזכויות על המגרש מהווה הגדלת נפח ועוצמת המבנה כלפי המבנים הקיימים בסביבה וכלפי הרחוב בניגוד למגמות התכנון באזור ומדיניות עיצוב יפו.





ב. לדחות את ההתנגדות שאינה כוללת נימוקים טכנוניים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0017-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0017-2 מתאריך 18/10/2017

לשוב ולדון לאחר קיום ישיבה בנושא במשרדו של יו"ר הוועדה המקומית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אסף הרופא 23

8999/38	גוש/חלקה	17-0433	בקשה מספר
	שכונה	07/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג		תיק בניין
274.00	שטח	15-02266	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 בית פלט 25 בע"מ
 המרי 46, גבעתיים 5333102

עורך הבקשה
 פרסאן אל בוודיאת
 קדם 45, תל אביב - יפו 68143

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 170
 במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן אחר: חנייה
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה
 בקומות: כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 4
 על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש פרגולה
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 9 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 4.1

ההחלטה: החלטה מספר: 38
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 38
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש והקמת אגף אחד למגורים, כחלק מבניין חדש המורכב מ- 2 אגפים נפרדים על 2 מגרשים סמוכים (מס' 38-39), בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף חנייה משותף וחדר מדרגות משותף ל- 2 האגפים בגבול המשותף בין 2 המגרשים. סה"כ באגף הנדון 4 יח"ד.

כולל ההקלות:

1. הקמת מרתף משותף ומעברים, עם חדר מדרגות וחדר אשפה תוך שמירה על זיקות מעבר בין המגרשים (38,39) לצורך סידור מקומות חניה עבור כל דירות 2 הבניינים.
2. הגבהת הבניין ב- 1.11 מ', עד לגובה של- 12.61 מ', לצורך תכנון אופטימלי על מגרש מדרוני.
3. הקלה בצפיפות עפ"י תקנת ש.ב.ס בשיעור של 30% מ- 3 יח"ד ל- 4 יח"ד.





4. הגבהת גדרות מ- 1.5 מ' ל- 3 מ' בהתאם למקובל באזור.
5. הגדלת תכסית הבניה על הגג מ- 50% ל- 70% לצורך ניצול זכויות.

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

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. סימון זיקת הנאה בתחום חדר המדרגות המשותף בגבול בין המגרשים ובתחום המרתף המשותף לחניה ורישומה בספרי מקרקעין בהתאם.
3. ההיתר בכפוף למילוי דרישות הבקשה השניה על המגרש הסמוך מס' 17-0434.
4. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות שנרשמו על המפרט שנבדק ע"י מהנדס הרישוי.
5. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
6. הצגת סוג גגות במבנה המיועד להריסה ופירוק גגות אסבסט (אם ישנם) לפי הנקבע בתקנות התכנון והבניה באישור רשות לאיכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
אסף הרופא 21, אסף הרופא 23, בית פלט 25

8999/38	גוש/חלקה	17-0434	בקשה מספר
עגמי וגבעת עליה	שכונה	07/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3174-023	תיק בניין
294.00	שטח	16-01182	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בית פלט 25 בע"מ

המרי 46, גבעתיים 5333102

עורך הבקשה

פרסאן אל בוידאת

קדם 45, תל אביב - יפו 68143

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 150

במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן אחר: חנייה

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה

על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש פרגולה

בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 9 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.2

ההחלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

- א. לדחות את ההתנגדות לעניין הגבהת הבניין, שכן גם בבקשה להיתר של המתנגד אושרה הקלה בגובה הבניין.
- ב. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת אגף מגורים, כחלק מבניין חדש המורכב מ- 2 אגפים נפרדים על 2 מגרשים סמוכים (מס' 38-39), בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף חניה משותף וחדר מדרגות משותף ל- 2 האגפים בגבול המשותף בין 2 המגרשים.
- סה"כ באגף הנדון 5 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בצפיפות עפ"י תקנת ש.ב.ס בשיעור של 30% מ- 4 יח"ד ל- 5 יח"ד.
- הקמת מרתף משותף ומעברים, עם חדר מדרגות וחדר אשפה תוך שמירה על זיקות מעבר בין המגרשים (38,39).
- הגבהת הבניין ב- 0.5 מ', עד לגובה של- 12.61 מ', לצורך תכנון אופטימלי על מגרש מדרוני.





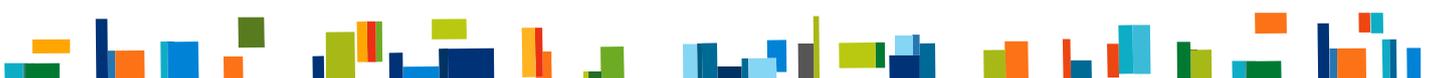
4. הגדלת תכסית בניה בגג מ- 50% ל- 65%, לצורך ניצול זכויות על המגרש.
5. ביטול נסיגות בבניה חלקית על הגג כלפי הרחוב בית פלט ואסף הרופא מ- 2.5 מ' ל- 1.5 מ', לצורך שיפור התכנון.
6. הגבהת גדרות מ- 1.5 מ' ל- 2.30 מ', בהתאם למדיניות התכנון המקובלת באזור.
7. הגבהת מעלית ב- 45 ס"מ, שאינה עולה על גובה מעקה הגג.

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

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. סימון זיקת הנאה בתחום חדר המדרגות המשותף בגבול בין המגרשים ובתחום המרתף המשותף לחניה ורישומה בספרי מקרקעין בהתאם.
3. ההיתר בכפוף למילוי דרישות הבקשה השניה על המגרש הסמוך מס' 17-0433.
4. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות שנרשמו על המפרט שנבדק ע"י מהנדס הרישוי.
5. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
6. הצגת סוג גגות במבנה המיועד להריסה ופירוק גגות אסבסט (אם ישנם) לפי הנקבע בתקנות התכנון והבניה באישור רשות לאיכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צילנוב 13, לוינסקי 74

6948/159	גוש/חלקה	17-0704	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	04/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0028-013	תיק בניין
235.57	שטח	16-00350	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אינהאוס צ'ילנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151
 הירקון 118, תל אביב - יפו 6357306

עורך הבקשה

נתן פלדמן
 המליץ 5, תל אביב - יפו 63295

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 215.8
 במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר
 בקומת הקרקע: אולם כניסה אחר: מסחר חנויות: 1
 בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 11
 על הגג: קולטי שמש
 בחצר: שטחים מרוצפים

ההחלטה: החלטה מספר: 40

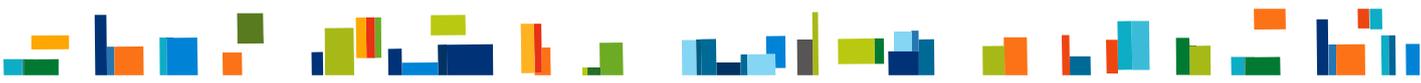
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

בהמשך לחוות דעת מכון הרישוי שניתנה בבקשה המקבילה מס' 17-0705, לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש על 2 חלקות ללא איחודם מכוח תמ"א 38, שכן:

- לא הומלצה במכון הרישוי על ידי תחנת תנועה וחנייה, תחנת דרכים ותחנת אדריכלות. תיקון המפרט עלול לגרום לשינויים מהותיים בתכנון.
- לא הוצג חישוב שטחים לפי תיקון 3א' של תמ"א 38 ולא ניתן לבחון התאמת המבוקש למותר בתב"ע ובתמ"א 38 תיקון 3א'.
- לפי המסומן במפרט הבקשה ועל פי תיקי המידע מדובר בבניה בשטח של 2 חלקות נפרדות ללא איחוד והנ"ל דורש התאמה לעקרונות התכנית בכל חלקה. הנזכר מעלה לא מצא ביטוי בתכנון מכיוון שכולל ריכוז מסחר בתחום חלקה מספר 159 ומגורים ושימושים נלווים בתחום חלקה 158 כאשר הנכס נמצא באזור מסחרי שבו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר, למרות זאת התכנון כולל ריכוז מסחר



בתחום חלקה מספר 159 הנמצאת ברחוב לוינסקי וסידור מגורים ושימושים נלווים בתחום חלקה מס' 158 הנמצאת ברחוב צ'לנוב והדבר בניגוד לעקרונות התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
צילנוב 13, לוינסקי 74

6948/158	גוש/חלקה	17-0705	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	04/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0028-013	תיק בניין
198.82	שטח	16-00351	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אינהאוס צ'ילנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151
 הירקון 118, תל אביב - יפו 6357306

עורך הבקשה
 נתן פלדמן
 המליץ 5, תל אביב - יפו 63295

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 270.36
 במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן חדרי עזר
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1
 בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 12
 על הגג: קולטי שמש
 בחצר: גינה
 פירוט נוסף: צילנוב 13א

ההחלטה: החלטה מספר: 41
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 41
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

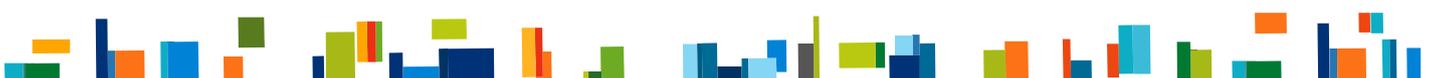
בהמשך לחוות דעת מכון הרישוי,

לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש על 2 חלקות ללא איחודם מכוח תמ"א 38, שכן:

- לא הומלצה במכון הרישוי על ידי תחנת תנועה וחנייה, תחנת דרכים ותחנת אדריכלות. תיקון המפרט עלול לגרום לשינויים מהותיים בתכנון.
- לא הוצג חישוב לפי תיקון 3א' של תמ"א 38 ולא ניתן לבחון התאמת המפרט למותר בתב"ע ובתמ"א 38 תיקון 3א'.



- לפי המסומן במפרט הבקשה ועל פי תיקי המידע מדובר בבניה בשטח של 2 חלקות נפרדות ללא איחוד והנ"ל דורש התאמה לעקרונות התכנית בכל חלקה. הנזכר מעלה לא מצא ביטוי בתכנון מכיוון שכולל ריכוז מסחר בתחום חלקה מספר 159 ומגורים ושימושים נלווים בתחום חלקה 158 כאשר הנכס נמצא באזור מסחרי שבו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר, למרות זאת התכנון כולל ריכוז מסחר בתחום חלקה מספר 159 הנמצאת ברחוב לוינסקי וסידור מגורים ושימושים נלווים בתחום חלקה מס' 158 הנמצאת ברחוב צ'לנוב והדבר בניגוד לעקרונות התכנית.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך מסילת וולפסון 34

7083/78	גוש/חלקה	17-0749	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	11/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3571-034	תיק בניין
194.00	שטח	16-01083	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 ארז יצחק בי-עזר ביזר
 מיזמן 1, תל אביב - יפו 6901864

עורך הבקשה
 יפתח וקס
 נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 501.93
 במרתפים: ללא מרתף
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: מסחר כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 2
 בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות אחת כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 8
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: מאגר מים ומשאבה
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: חצר משק גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.3

ההחלטה: החלטה מספר: 42
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 42
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לבקשת העורך, הבקשה נסגרה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ארבר מנחם 29

7055/33	גוש/חלקה	17-0502	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	19/03/2017	תאריך הבקשה
בניה על הגג-מהיר חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	3830-029	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה מאיה
 ארבר מנחם 29, תל אביב - יפו 6810929 תמ"ד מאיה
 ארבר מנחם 29, תל אביב - יפו 6810929

עורך הבקשה

אברהם זאורוב
 השלום 1, אזור 5801620

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קומה ד' + חדר על הגג מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים:
 הוספת מדרגות לחדר על הגג
 בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 39.82 שטח פרגולה (מ"ר): 8.06 חומר הפרגולה: עץ השימוש בתוספת המבוקשת:
 למגורים

ההחלטה: החלטה מספר: 43

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 43

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

א. לדחות את ההתנגדות שכן, לא הוצגו בהתנגדות נימוקים תכנוניים, במסגרת הגשת הבקשה הוצגו הסכמות של 9 מהבעלים מהכניסה לבניין הנדון מתוך 12 דיירים ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות עפ"י תקנה 36 ב'. כמו כן, לבקשה צורף תצהיר מתכנן שלד בו מצהיר כי אין צורך בחיזוק הבניין.

ב. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה בבניין הנמצא באגף הדרומי הקיצוני, כולל ההקלה:

- ביטול נסיגה ממעקה הגג בחזית קדמית לרחוב ארבר מנחם (0.0 מ' במקום 2.0 מ' הנדרשים);
- ביטול נסיגה ממעקה הגג בחזית הצדדית- הצפון-מזרחית (0.0 מ' במקום 1.20 מ');



בתנאי מילוי תאום תכנון ותנאים טכניים, ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הסדרת גובה מעקה הגג העליון כך שיהיה הסתרה מלאה של המתקנים הטכניים, בהתאם לנדרש בהוראות תכנית ג1.
2. השלמת מפלסים של הפרגולה (בתכנית הגגות), סימון תחום ההרחבה העתידי המותר בהתאם לתכנית 2603 וסימונו כבנייה עתידית, השלמת מידות הנסיגות של הפרגולה ממעקה הגג בתכניות ובחתכים, השלמת פרט פרגולה בקנ"מ 1:25, סימון חומרי הגמר בהתאם לקיים.
3. הגשת חשבון יציבות ונספח סניטרייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קפריסין 14

6627/269	גוש/חלקה	17-0555	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	28/03/2017	תאריך הבקשה
עבודה מצומצמת-מהיר שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	סיווג	0815-023	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
פלורה שאוליאן
אוגרית 23, תל אביב - יפו 6901623

עורך הבקשה
יאיר זיק
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
תוספת אחרת: החלפת גדר ארעית בגדר בנויה,

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס

ההחלטה: החלטה מספר: 44
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 44 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח שטח בחלקם, הכוללים:
הסדרת מיקום לאצירת אשפה, הסדרת מקום חניה אחד, לא מקורה, הקמת שער כניסה לרכב בחזית
המזרחית לכיוון רחוב אוגרית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך,

כולל ההקלה הבאה:
בהסתמך על החלטת ועדת הערר מ 24.12.2012, לאשר הקלה להקמת הגדר הנדונה כגדר בנויה בגובה של
1.80 מטר מגובה המדרכה, מאחר והמגרש הנדון מצוי בפינה סואנת יחסית, הן מבחינת הולכי הרגל והן
מבחינת כלי הרכב.

תנאים אחרי ועדה
תיקון מפרט הבקשה לרבות, התאמת סוג הגדר וחומר הגמר שלה בצורה אחידה (כל הגדר תהיה מחומר
בנוי) בהתאם להנחיות המרחביות.



הערות
ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו\או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות קרן קיימת לישראל 17, בית צורי אליהו 10

6631/220	גוש/חלקה	17-0618	בקשה מספר
ירמת אביב ג	שכונה	20/04/2017	תאריך הבקשה
בניה על הגג-מהיר חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	1257-015	תיק בניין
2,087.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אליהו צדקה
 הפועל 9, הרצליה 4662605 ענבר
 הפועל 9, הרצליה 4662605

עורך הבקשה
 זויה גרינשפון
 ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 9.58 שטח פרגולה (מ"ר): 12.7 חומר הפרגולה: עץ-מתכת הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1977 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 22.69 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.9 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.31

ההחלטה: החלטה מספר: 45
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 45
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

לאשר את הבקשה בדיעבד להרחבת חדר היציאה לגג הקיים, מהדירה העליונה בבניין הנמצא באגף המערבי, בכניסה האמצעית (בכתובת בית צורי אליהו 10), עם מרפסת גג ופרגולה מחומר קל בצמוד לו,

כולל ההקלה הבאה:

ביטול נסיגה של 1.20 מטר מחזית הצדדית ובנייתה בנסיגה של 0.0 מטר עד מעקה הפרדה שבין חדרי היציאה לגג, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת חשבון יציבות
2. התאמת הפרגולה בהתאם להוראות תכנית ג' לפי סעיף 15.4: בניית הפרגולה מחומרי הבניין המתאימים לחומרי הגמר של הבניין, תיקון הבינוי העתידי בהתאם להוראות תכנית ג'.



הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו\או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מתחם אוניברסיטת ת"א 502

6629/15	גוש/חלקה	17-0142	בקשה מספר
אוניברסיטת ת"א	שכונה	19/01/2017	תאריך הבקשה
ציבורי חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	סיווג	1314-210	תיק בניין
	שטח	16-00430	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אוניברסיטת תל אביב
 לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702

עורך הבקשה
 מיה שלומית זרניצקי
 אלקחי מרדכי 22, תל אביב - יפו 6949722

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 במרתפים: ללא מרתף
 בקומת הקרקע: אולם כניסה
 בקומות: קומה מפולשת
 על הגג: חדר מכונות ומעלית חדר מכונות מיזוג אוויר
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה: החלטה מספר: 46
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 46
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. לאשר את הנספח כתכנית עיצוב ופיתוח מס' תא\תעא\2642(1) לפי דרישות תכנית צ'.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 3 קומות, הכולל קומה מפולשת ושתי קומות של מעבדות וחללים נלווים
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה
 1. הצגת טבלה המסכמת את כל השטחים הבנויים המאושרים והתכסית הכוללת במגרש א1, ה"קמפוס" והתאמתה לתכנית צ'.



2. עמידה בהנחיות וועדה מקומית לנושא בנייה ירוקה ובת קיימא.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. עמידה בדרישות אדריכל העיר לנושא חומרי גמר במעטפת המבנה.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הר נבו 4, הר נבו 4, הר נבו 4

6214/505	גוש/חלקה	17-1346	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	14/08/2017	תאריך הבקשה
ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	סיווג	0228-004	תיק בניין
3,295.00	שטח	17-00788	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אלכס מנהל חינוך וייסמן
 אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

עורך הבקשה
 אלי אליקים
 אלעזר החורני 5, תל אביב - יפו 6200211

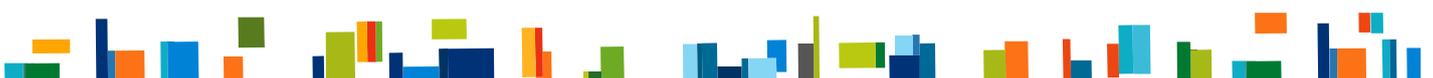
תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 521.31 כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד תוספת אחרת: בקשה לקירוי מגרש ספורט קיים בתחום חצר בית הספר "הר נבו" שימוש המקום כיום: בהיתר מגרש ספורט פתוח בתחום חצר בית הספר "הר נבו"

ההחלטה: החלטה מספר: 47
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

ההחלטה : החלטה מספר 47
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0018-2 מתאריך 18/10/2017

1. **לאשר את הבקשה כתכנית עיצוב ופיתוח שמספרה תא\תעא\4563(1) לפי דרישות תכנית צ'**
2. **לאשר את הבקשה להקמת קירוי בבנייה קלה למגרש הספורט בבית ספר מצדה על שני מגרשים ביעוד של מגורים ומבני ציבור בהמשך לאישור תכ"ע 4563 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

- תנאים אחרי ועדה**
1. **עמידה בדרישות של מכון הרישוי**
 2. **הצגת חישוב שטחים ותכנית של כל השטח הבנוי במגרש הציבורי והצגתו בטבלה מסכמת לפי דרישת תכנית צ'.**



הערות
ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

