

22/03/2023  
כ"ט אדר תשפ"ג

### פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנכחות החברים:  
 ישיבה: 09:00 15/11/2017 תאריך: 2-17-0020 שעה:

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	צבי אלמי	מבוא געתון 2	-0863-002	17-0548	1
<a href="#">3</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אירית שביט	כפר יונה 12	0988-010	17-1387	2
<a href="#">5</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נועם פיין	קהילת לבוב 21	0822-021	17-1404	3
<a href="#">7</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עדי זיסאפל	שמגר 18	-0883-058	17-0771	4
<a href="#">9</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יצחק חגי'אג'	אינשטיין 7	-0930-007	-17-0264	5
<a href="#">11</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	נועם חנו	אופיר 24	0814-024	-17-0888	6
<a href="#">15</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מטרופוליס (פ.א.א.) יזמות אורבנית בע"מ	אלתרמן נתן 6	2123-006	17-0319	7
<a href="#">20</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קבוצת חגי-קריגר 5896 בע"מ	יהודה הנשיא 15	2076-015	17-0558	8
<a href="#">22</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	איריס גודר יפה	טורטשינר 1	-0906-001	17-0778	9
<a href="#">24</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אייל יקואל	בנימין מטודלה 16	0831-016	17-0857	10
<a href="#">26</a>	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	יוני עבדי	יחזקאל 24	0214-024	17-0318	11
<a href="#">32</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גלגל אחזקות ויזום בע"מ	נחמני 35	-0056-035	17-0478	12
<a href="#">35</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק ארבע ארצות 9	ארבע ארצות 9	0261-009	-17-0644	13
<a href="#">38</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אורבן יהודה המכבי בע"מ	יהודה המכבי 70	-0502-070	17-0879	14
<a href="#">41</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	משה טבשי	שרת משה 22	-0566-022	-17-0096	15
<a href="#">44</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הוריון 38 בע"מ	רמז דוד 26	1161-026	17-0538	16
<a href="#">47</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אנגל במרמורק תל אביב	מרמורק 28	0071-028	17-1007	17
<a href="#">49</a>	שינויים שינוי ללא תוספת	דן פרידפריטיג	ביאליק 16	0023-016	16-1751	18



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	שטח/חזית					
<a href="#">51</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	טל צוקר	נחמני 40	0056-17	17-0505	19
<a href="#">53</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	הגר ברגר	דרך דיין משה 148	0758-148	17-0111	20
<a href="#">55</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יוסי סעידיאן	דרך ההגנה 86א	4001-005	17-0586	21
<a href="#">57</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אלמוג (כ.ד.א.י.) בע"מ	מונאש 1	1004-016	-17-0933	22
<a href="#">60</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	שמדר הנדסה ובניין	לוחמי גליפולי 22	-0647-022	-17-0246	23
<a href="#">63</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שמחה אלאיב	מהרש"א 5	3577-005	17-0913	24
<a href="#">64</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חסן עטיה	יפת 170	3004-170	17-1156	25
<a href="#">66</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	רלה שורץ	הרבי מבכרך 5א	3360-010	17-0487	26
<a href="#">69</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דן אס בע"מ	בני ברק 27	0041-027	17-1026	27
<a href="#">71</a>	בניה על הגג-מהיר חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	עליזה אוהבה	דרך בר-לב חיים 119	3671-119	17-0277	28
<a href="#">73</a>	תעסוקה בניה חדשה בתי מלון	אורן שמני	הגר"א 16	0041-031	-17-0996	29



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

### פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00 15/11/2017 2-17-0020 תאריך: 15/11/2017 שעה:  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	
	אלון סולר	חבר מועצה	ע"י מ"מ יהודה המאירי
	עו"ד ליאור שפירא	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	
נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי עודד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדרי עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	איני מרגריטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה	
	איני מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	איני יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	ע"י מ"מ ערן אברמוביץ
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מבוא געתון 2

6624/371	גוש/חלקה	17-0548	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	28/03/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0863-002	תיק בניין
	שטח	16-10414	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צבי אלמי  
 ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

### עורך הבקשה

דניאל מסטר  
 בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א' שטח התוספת (מ"ר): 11.84 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: מבוקש לסגור בבניה חלק מהחלל העובר בקומה א בדירה 2 לצורך הוספת חדר בקומה א. הבקשה מתייחסת לדירה 2 בלבד. אין בבקשה זו כל שינוי במעטפת המבנה.

### ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

## ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

- לאשר את הבקשה לתוספת בנייה בחלל העובר שאושר בין קומת הקרקע לקומה א', בקוטג' צפון-מזרחי הכולל את ההקלה הבאה:
- 6% יחסית משטח המגרש (עד 12.31 מ"ר בלבד),
  - בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתרים הקודמים (14-1250 ו-16-0584).

### הערות



**ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר לאינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כפר יונה 12

6769/35	גוש/חלקה	17-1387	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	28/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0988-010	תיק בניין
2,536.00	שטח	17-00955	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אירית שביט  
 גינת שפיה 22, תל אביב - יפו 6901244

**עורך הבקשה**  
 לירון רוזנפלד זרקה  
 ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 1 מספר יח"ד מורחבות: 5 מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע + מרתף כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד

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

### **ההחלטה : החלטה מספר 2** **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017**

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והרחבת יח"ד קיימת בקומת קרקע כולל בניית ממ"ד מתחת לדירה המורחבת ע"י סגירת שטח פתוח בין עמודים והמשך קירות ממ"ד הקיימים, ובניית מרתף מוצמד אליה, כולל ההקלה הבאה:**
  - סידור כניסה נפרדת למרתף מהחצר המשותפת,
  - בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך:
2. **לא לאשר הנמכת מפלס הכניסה ו/או מפלס הקרקע, בניגוד להנחיות מרחביות ברמת אביב.**
3. **לא לאשר פרגולה בחצר המשותפת, המהווה בניה ברכוש המשותף.**

#### תנאים אחרי ועדה

1. **הקטנת שטח הבניה עד 103 מ"ר המותרים לפי תב"ע, כולל מחצית חדר המדרגות (לא כולל ממ"ד).**
2. **ביטול הנמכת מפלס הכניסה / מפלס הקרקע, ובתנאי שהמפלסים הנ"ל יהיו לפי הקיים.**
3. **ביטול פרגולה בחצר המשותפת, המהווה שימוש פרטי ברכוש המשותף.**
4. **הצגת גדרות קיימות ומוצעות, התאמתם להנחיות מהנדס העיר ברמת אביב.**
5. **הריסת כל הגרות הפנימיות השייכות למבקש באישור מח' פיקוח על הבניה, או לחילופין הגשת תהציר**



- על כל שהגדרות הנ"ל אינם שייכות למבקש.  
6. הקטנת שטח חצרות המונמכות כ"א עד 10 מ"ר בלבד.  
7. הסדר ירידה למרתף בתוך החצר המונמכת.  
8. אישור רמ"י.  
9. סימון מרחק בין הבניין, בהתאם להוראות תב"ע 2310.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוץ באגף שלם עד גמר עבודות הבניה.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. שימוש אחר במרתף מהווה הפרת ההיתר ותביא לכיטולו.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 21

6636/277	גוש/חלקה	17-1404	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	31/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0822-021	תיק בניין
793.00	שטח	16-01473	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נועם פיין

קהילת לבוב 21, תל אביב - יפו 6970393 יפעת פיין  
 קהילת לבוב 21, תל אביב - יפו 6970393

### עורך הבקשה

קלאודיו לוסטהאוס

בילי 21, תל אביב - יפו 65222

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2 מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2204 קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א' +  
 קומת חלל הגג שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים

### החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

### החלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

- לאשר את הבקשה להריסה חלקית של הבניה הקיימת ללא היתר, תוספת בניה כולל ממ"ד, הוספת קומה שניה וקומת גג ע"י ניצול גג רעפים, ביח"ד הקיצונית - צפונית בבניין טורי המכיל 3 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
  - העברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע (בשיעור של כ-7 מ"ר),
  - הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (עד 23.98 מ"ר),

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

- לא לאשר הקמת גדרות הפרדה בחצר המשותפת וכניסה נפרדת ליח"ד הנדונה מהרחוב, גדרות קיימות שנבנו ללא היתר ואינן בגבולות המגרש, שכן המבוקש בניגוד לתב"ע החלה על המקום.





3. לא לאשר משטחי דק בשטח כ-19 מ"ר בתוך חצר משותפת, כתוצאה מהקמתו שטח המשותף הופך לשטח פרטי.

#### תנאים אחרי ועדה

1. אישור רמ"י.
2. הצגת תצהיר של הבעלים לגבי המחסן הקיים ללא היתר במגרש במרווח האחורי אליו רשום "לא שייך לבקשה";
3. ביטול שער פרטי בחזית הקדמית ליח"ד הדיור הנדונה והסדרת גישה משותפת לכל יח"ד במגרש דרך השביל המשותף;
4. הריסת כל הגדרות הפנימיות ההפרדה כולל גדרות הקיימת במקביל לגבולות המגרש הקדמי הצדדי המערבי ומחסן שנבנו ללא היתר, לפני הוצאת ההיתר ואישו באישור מח' פיקוח על הבניה על כך;
5. הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הצדדי והקדמי בלבד בגובה בהתאם לתקנות החוק (עד 1.50 מ');
6. הצגת תכנית פתוח השטח המפורט של כל המגרש כול ל תכנון השביל המשותף לגישה לכל יח"ד בבניין;
7. ביטול פרגולות שחורגות מעבר לקוי ההרחבה מעל 40% המותרים;
8. הגשת תקנה 27 על אי-סגירת החלל העובר בין קומת הקרקע ושניה;

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בנית תיקרה מכל סוג שהוא הניתנת לדריכה בתוך חלל העובר מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמגר 18

6336/32	גוש/חלקה	17-0771	בקשה מספר
צהלה	שכונה	15/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0883-058	תיק בניין
1,046.00	שטח	16-00966	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 עדי זיסאפל  
 בלוח דוד 7, תל אביב - יפו 6416113

**עורך הבקשה**  
 צבי גרש  
 הרב קוק 1, רמת השרון 4728301

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 81.55  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד מקלט מחסן חדרי עזר  
 בקומת הקרקע: אחר: מגורים כמות חדרי שירותים: 1  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 1 כמות יח"ד מבוקשות: 1  
 על הגג: קולטי שמש אחר: מסתור מערכות  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150

ההחלטה: החלטה מספר: 4  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 4 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג')  
 במגרש בן 2 יח"ד.  
 כולל ההקלות הבאות:  
 א. הקלה עד 6% משטח המגרש (29.71 מ"ר), השייך למבקשים.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת חישוב שטחים מפורט החסר, עבור קומת הקרקע.
2. ביטול חריגת המבנה (2 מ'), מקו בניין קדמי לרחוב שמגר, והתאמתן לקווי הבניין המותרים.
3. ביטול הרווח הקיים בין 2 תתי החלקות והצמדת המבנה המוצע לבניין הקיים בתת חלקה 2 בחזית





#### המזרחית.

4. הקטנת תכסית קומת המרתף בהתאם לתכסית המותרת בקומת הקרקע.
5. ביטול כניסה נפרדת לקומת המרתף.
6. התאמת מימדי החצר החיצונית והצפונית בהתאם להגדרת התקנות.
7. התאמת גובה הגדרות הדרומית והצפונית ל 1.5 מ' המותרים, הסדרת שבירת הגדר בגדרות מעל 3 מ'.
8. התאמת גובה מפלס הכניסה הקובעת לגובה המפלס הקיים (37.60 מ').
9. התאמת גובה החנייה ל 2.20 מ' המותרים לפי תב"ע 2550 א', הצגת החנייה בכל המופעים.
10. הכללת שטח שירות בקומת הקרקע בחישוב שטחי השרות המותרים.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הפיכת המרתף לשמוש עיקרי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.





**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
**הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים והשטחים המוצמדים למסחר ולמשרדים בקומות המסד**  
**והמרתף תהווה תנאי למתן תעודת גמר.**

**הערות**  
**ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**אופיר 24, קפריסין 16**

6627/260	גוש/חלקה	17-0888	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	04/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0814-024	תיק בניין
489.50	שטח	17-00238	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

נועם חנו  
 גשר קק"ל 146, תל אביב - יפו

**עורך הבקשה**

דן ישראלביץ  
 ויקטור הוגו 17, תל אביב - יפו 68092

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 129.14  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: חדר משחקים  
 בקומת הקרקע: אחר: חלל מגורים כמות חדרי שירותים: 1  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר: בריכה כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5  
 נפח בריכה (מ"ק): 92.70  
 נפח חפירה (מ"ק): 705.50  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 5**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

בהסתמך על החלטת ועדת הערר החיובית מיום 24/05/2018, ניתן לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף והקמת בריכת שחיה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי בחזית הקדמית לרחוב אופיר.

**ככפוף להקלות הבאות:**

1. הקמת מדרגות חיצוניות לירידה נוספת למרתף מהחצר בתוך חצר מונמכת ברוחב 1.50 מ' מקיר הבניין ועד 10 מ"ר ברוטו.
2. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעל ל-40% המותרים (המהווים 29.37 מ"ר).





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

#### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי לכל המבוקש.
2. עדכון חישוב השטחים בתיאום עם בוחנת הרישוי.
3. הקטנת השטחים העיקריים המבוקשים והתאמתם לשטחים המותרים לפי התב"ע הראשית.
4. הקטנת שטח המרתף בהתאם למותר לפי ע'1 ובהתאם לתכנית וקונטור קומת הקרקע המוצעת.
5. הקטנת שטח מוסך החניה עד לשטח המותר לפי תב"ע 2550 א' (33 מ"ר) וכן התאמת גובהו בהתאם למותר לפי תכנית 2550 א' ולפי תכנית ל' (2.20 מ' נטו ו-2.60 מ' ברוטו).
6. ביטול הבניה המבוקשת מעבר לקו הבניין הצדדי לכיוון דרום-מזרח.
7. התאמת גובה קומת הקרקע לגובה המותר לפי ההנחיות המרחביות.
8. הקטנת שטח ורוחב החצר המונמכת בהתאם למותר לפי ההנחיות המרחביות.
9. ביטול החצרות הפנימיות המוצעות, או לחילופין, התאמתן למותר לפי תקנות החוק. במידה ויבוקשו עצים בחצרות - הצגת פתרון למצע גידול בהתאם וקבלת אישור מכון הרישוי.
10. הצגת קו החלוקה הסטטוטורי בין 2 החלקות במגרש באופן ברור על גבי תכנית המדידה, תכנית ההעמדה ותכנית הקרקע.
11. הצגת פריסת גדרות והתאמת גובהן למותר לפי ההנחיות המרחביות וסימון קו הקרקע הטבעית הקיימת.
12. ביטול עמדת הברביקיו המוצעת במרווח הקדמי.
13. התאמת הפרגולה המוצעת למותר לפי תקנות החוק.
14. התאמת החצר החיצונית לתקנות החוק לעניין מידותיה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין הצמדת המרתף לדירה ואי פיצולה בעתיד תהווה תנאי למתן תעודת גמר.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0022-2 מתאריך 13/12/2017

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0022-2 מתאריך 13/12/2017

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, שכן:

1. הבניה המבוקשת לא משתלבת עם הבניין השכן הקיים בקיר משותף;  
- הבניין מוצע בנסיגה משמעותית של כ-7.4 מ' מקו הבניין ומהחזית הקיימת של הבית השכן. הנ"ל בניגוד להנחיות המרחביות לעניין בניה בקיר משותף ומביא לשבירת הרצף הבנוי בחזית לרחוב אופיר.
2. בריכת השחייה מוצעת במרווח הקדמי לרחוב אופיר, לכיוון צפון מזרח, בניגוד להנחיות המרחביות.





3. מבוקשת הקלה של 10% מקו הבניין הצדדי לכיוון דרום מזרח. הנ"ל תואם לתקנות החוק, אולם אין כל הצדקה תכנונית לכך, שכאמור הבניין מוצע בפועל בנסיגה משמעותית מקו הבניין הצפון מערבי לכיוון רחוב אופיר.
4. קומת המרתף חורגת בכ-32 מ"ר מהתכסית המותרת וחורגת מקונטור קומת הקרקע.
5. גובה קומת הקרקע מוצע בגובה 4.20 מ', בניגוד להנחיות המרחביות.
6. במרווח הקדמי לרחוב כפריסין מוצעת חצר מונמכת (מבוקשת כחצר אנגלית);  
- ברוחב מעל 1.50 מ' - בניגוד לתקנות החוק לעניין חצר אנגלית ולא מבוקש כהקלה.  
- ללא קירוי בסבכה - בניגוד להנחיות המרחביות.
7. מימדי חצר פנימית - מוצעות 4 חצרות פנימיות המתוכננות באופן שאינו תואם את תקנות החוק.
8. מימדי חצר חיצונית - הבניה המוצעת חוסמת את המגרעת שהייתה קיימת בבניין המקורי ויוצרת חצר חיצונית פתוחה בין הבית המוצע לבית השכן הצמוד בקיר משותף במידות שלא תואמות את תקנות החוק.
9. הפרגולה המוצעת בחצר הינה בניגוד להגדרות מצללה לפי תקנות החוק ובפועל מדובר בקורה עליונה היקפית הנסמכת על 2 קירות שלא ניתן לאשר.
10. גובה הגדרות נקבע באופן לא ברור (כנראה ביחס ל-0.00) ולא בהתאם למפלסי הקרקע הטבעית הקיימת;  
- הגדר הצפון מזרחית הגובלת בבית השכן מוצעת בגובה הנוגד את תקנות החוק.  
- הגדר הדרום מזרחית מוצעת בגובה הנוגד את תקנות החוק ובמרחק עד 0.4 מ' מקו החלוקה שבין החלקות.
11. לא ניתן להבין בבירור מתכנית ההעמדה היכן נמצא קו החלוקה בין 2 החלקות במגרש.
12. שטח מוסך החניה חורג מהשטח המותר לפי תכנית 2550 א.
13. השטחים העיקריים המבוקשים חורגים מהשטחים המותרים על פי התב"ע הראשית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלתרמן נתן 6

6625/922	גוש/חלקה	17-0319	בקשה מספר
נאות אפקה ב	שכונה	20/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2123-006	תיק בניין
1,749.00	שטח	16-01359	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מטרופוליס (פ.א.א.) 2001 יזמות אורבנית בע"מ  
ששת הימים 30, בני ברק 5120261

### עורך הבקשה

יזאב תשובה  
פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 2504.06, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות גן, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יחיד מבוקשות: 64, על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירות פנטהאוס, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חניות לאופנועים ואופניים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: בקומת הקרקע : מספר חניות רכבים - 0 מספר חניות אופנועים - 2 מספר חניות אופניים - 12, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

1. הבקשה הוגשה לראשונה בשנת 2015 בהתאם לתיק מידע משנת 2014 ונסגרה בשל המלצה שלילית לעניין קווי הבניין. לאור זאת, התקיימו מספר ישיבות בהשתתפות צוות הרישוי והתכנון ובסופן סוכם שתוגש בקשה חדשה על פי קווי בניין מוסכמים. בהתאם לסיכום זה, הוגשה בשנת 2017 הבקשה שבפנינו לפי תיק מידע מתאריך 9.10.16.





לבקשה שבפנינו משנת 2017, ניתנה חוות דעת שלילית ע"י היחידה האסטרטגית וצוות תכנון צפון, לגבי מספר הקומות המוצעות, אשר המליצו לאשר בניין בן 7.65 קומות בלבד בהתאם לגובה שאושר בתכנית המתאר (עד 8 קומות), לעומת 10.65 הקומות המבוקשות, ומטעמים של תנועה וחוסר בשטחי ציבור.

כחלק מהדיון בהתנגדויות התקיים סיור במקום ובין היתר ניתנה המלצת חבר המועצה ליאור שפירא, לפיה לא התרשם כי בשכונת נאות אפקה ישנה בעיה תחבורתית וכי מרבית המתנגדים מתגוררים בבניינים שמספר הקומות בהם דומה למבוקש.

בהתחשב בכך שתכנית המתאר נכנסה לתוקף רק לאחר שהוצא תיק המידע האחרון לבקשה זו, מחליטה הועדה המקומית בהתאם לשיקול הדעת המוקנה לה, כי לאור הנסיבות המתוארות לעיל והקשורות במועד ואופן הגשת הבקשה יש להחריג את הבקשה ממדיניות התמ"א ולאשר את הבקשה כפי שהוגשה גם לעניין הצפיפות ומספר הקומות וזאת בהתאם לגובה בניינים נוספים הקיימים באזור (ברחובות אלתרמן נתן 11, המאירי אביגדור 17 והמאירי אביגדור 19).

2.לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38/3/א' בן 10

קומות וקומה עליונה חלקית עבור דירות גג ( 3 קומות מתוכן מכח תמ"א 38/3/א' ), מעל 3 מרתפים המיועדים

לחניה, סה"כ 70 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת ל-2 קומות נוספות מעל 4 המותרות מעל קומת העמודים;
  - הקלה להגדלת הצפיפות המותרות ב-2 יח"ד נוספות מעל 32 יח"ד המותרות לפי התב"ע;
  - חריגה עד 10% מעבר לקווי הבניין הצדדיים (דהיינו 0.4 מ' מ-4 מ' המותרים);
  - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית ב 0.3 מ' ועד 40% המותרים;
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

#### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי לרבות דרישות אגרונום המכון ואדר' המכון.
2. ביטול הבלטת קומת הגג מעל המרפסות הבולטות.
3. הצגת אישור הנדסי ואגף נכסים לגבי הקמת עוגנים לכיוון רחוב אלתרמן.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018



יש להביא לוועדת רישוי, תוך 30 יום, תיקון למסמך המדיניות המאושר של תמ"א 38 תיקון 3א בשכונת נאות אפקה.

לאחר דיון בתיקון המסמך, הבקשה תובא לדיון ותבחן החרגתה ממסמך המדיניות המתוקן. במידה ולא יוגש תיקון למסמך המדיניות, יש להחזיר את הבקשה הנדונה לדיון נוסף תוך 30 יום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 0015-17-30 מתאריך 01/02/2018

**המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1**  
צוות התנגדויות מספר 0015-17-30 מתאריך 01/02/2018

### חוו"ד מיטל להבי:

יש לקבל את ההתנגדויות לעניין הגובה, שכן תכנית 5000 קובעת רח"ק ומס' קומות מקסימלי (עד 8) בהתבסס על יכולת הקיבולת של השכונות, תשתיות תחבורתיות, קהילתיות וכד', אשר כבר היום נמצאות במחסור. סעיף 2.4 לתכנית המתאר קובע שתכניות שאושרו או הופקדו לפני תכנית המתאר יעמדו בתוקפן, אולם אין בסעיף זה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה המקומית לתת היתר לפי התמ"א. במקרה זה, מומלץ למצות את הניתן מתוקף התכניות התקפות לרבות תמ"א 38, מבלי לחרוג מהגובה שנקבע בתכנית המתאר. למרות שמדיניות התמ"א נכנסה לתוקף לאחר הגשת הבקשה, ניתן ללמוד ממנה על כוונת קובעי המדיניות התכנונית בעיר, לפיה יש להגביל את גובה הבנייה בנאות אפקה ב'. יש לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הצפיפות, שכן עפ"י תוכניות מאושרות ניתן להגיע ל-32 יח"ד ואילו הבקשה היא ל-70 יחידות סה"כ וכן היא אינה מומלצת בהיבט של מאזן התשתיות האמור. יחד עם זאת, ברצון הוועדה לעודד פרויקטים של הריסה, כאשר תוספת צפיפות בהקלה עבור הריסה ובניה מתאפשרת גם על פי נספח מדיניות התמ"א בכפוף לתיאום תכנון. במקרה זה, מומלץ שהתוספת תבוצע בתכסית ראויה, במגבלת הגובה (7.5 קומות) ובתמהיל שיכלול גם יח"ד דיור קטנות עפ"י מדיניות העירייה לתמהיל דיור.

### חוו"ד ליאור שפירא:

לאחר סיור במקום וכן השתתפות במסגרת הדיון עם המתנגדים והמבקשים דעתי, כי יש לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ולאפשר 11 קומות עם נסיגה מקו המדרכה לרח' אלתרמן של לפחות 5 מ"ר. דעתי אינה נוחה מהבניין שנבנה במעלה הרחוב עם ברחוב אלתרמן בו קו הבניין כמעט צמוד למדרכה ואינו מאפשר גינה ירוקה בחזית, יתרה מכך רוב המתנגדים מתגוררים ברחוב אלתרמן בבניינים עם מספרים אי זוגיים שמספר הקומות שם דומה במספרו למספר הקומות אשר מתבקשים במסגרת בקשה זו. אין אני מתרשם כי בשכונת נאות אפקה יש בעיה תחבורתית גם כאשר יסתיים בניית בניין זה וכפי שאני מעריך מדובר בסנונית וכי יתר הבניינים באלתרמן עם מספרים זוגיים יצטרפו למגמה. יחד עם זאת, אני ער לעובדה כי הבקשה כפי שהיא כיום חורגת ממדיניות העירייה בתוכנית תא 5000 לפי סעיף 2.4.3, תכנית שמטרתה לאפשר מימוש זכויות קודמות + זכויות הנובעות מתמ"א 38 יכולה לחרוג מהזכויות המרביות ב-תא/5000. במילים אחרות, מה שאפשר לקבל בהליך רישוי ניתן גם בתב"ע, גם אם חורג ממה שמאפשרת המתאר. (יש לזכור כי בקשה זו הוגשה בטרם הוחלט על תא 5000) הכל לפי שיקול דעת של הוועדה המקומית כמובן, שרשאית גם לא לאשר.



במאמר מוסגר אציין כי יש לבקש לקיים דיון לעניין מדיניות העירייה מתי/כיצד ומה הקריטריונים לחריגה מתא 5000 אם בכלל.  
במקרה הנ"ל לאור אופי השכונה והצורך בשיפור ורצון העירייה לעודד הריסה ובנייה אני סבור כי יש לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 3/38 עבור בניין בן 10 קומות וקומה עליונה חלקית עבור דירות גג.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 8**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017

הוועדה מנחה את צוות ההתנגדויות להמשיך לשמוע את המבקשים ולמצות את זכות התגובה של המתנגדים. צוות ההתנגדויות יעביר את המלצתו לוועדת המשנה לקבלת החלטה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 7  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לשוב ולדון בבקשה בעוד יום 30 יום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2  
צוות התנגדויות מספר 30-17-0010 מתאריך 17/10/2017

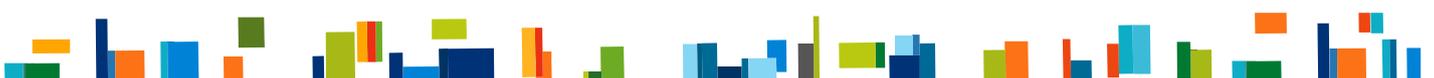
**המלצת הצוות : החלטה מספר 2**  
צוות התנגדויות מספר 30-17-0010 מתאריך 17/10/2017



לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את הצדדים, יו"ר ועדת ההתנגדויות סבורה כי יש בפרויקט הנדון כדי לייצר סנונית ראשונה של בינוי שתשנה את המרקם השכונתי ואין ספק כי הבניינים הסמוכים יגישו את אותו סוג של בקשה שמשמעותה הגבהה ותוספות משמעותיות.

לפיכך, חברי הועדה - מיטל להבי ויהודה המאירי - ממליצים לקיים דיון עקרוני בפני הועדה המקומית בעניין הבנייה ברחוב אלטרמן וסביבתו וזאת בהשתתפות נציג מהיחידה האסטרטגית ונציג מצוות התכנון תוך שיוצג התכנון הכולל לאזור במצגת.

לאחר שיתקיים הדיון העקרוני יקבע דיון נוסף בהתנגדויות לבקשה.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הנשיא 15, הסבוראים 4

7223/75	גוש/חלקה	17-0558	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	28/03/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	2076-015	תיק בניין
1,534.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קבוצת חגיג-קריגר 5896 בע"מ  
 דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

**עורך הבקשה**  
 עמידם כץ  
 אחד העם 126, תל אביב - יפו 6425311

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 24 קומה בה מתבצעת התוספת: 5 שטח התוספת (מ"ר): 1078.96 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 100.84 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממד, חדר ומרפסת  
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 1078.96 שטח פרגולה (מ"ר): 28.02 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2

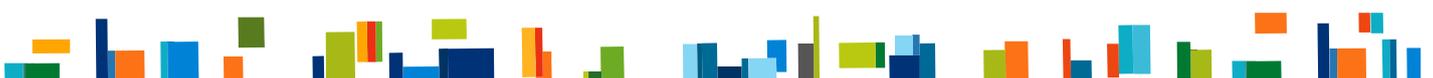
ההחלטה: החלטה מספר: 8  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה לתוספות בניה ושינויים, בבניין מגורים טורי קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 30 יח"ד בבניין, כולל ההקלות הבאות:

- הכלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב 1.60 מ' מ-4 מ' המותרים;
- הקלה לקו בנין צדדיים 10% מ-4 מ' המותרים (3.6 מ') ;
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

1. הצגת תכנית פיתוח המגרש בצורה מפורטת המראה את השינויים המבוקשים בשביל הגישה בין הבניינים. התכנית תכלול: מפלסים, ניקוזים, חומרי גמר, גדרות, גינות, נטיעות, בור חלחול וכל הקשור בפיתוח השטח. התכנית תאושר ע"י אדר' מכון הרישוי ובוחנת הרישוי.



2. באם ישונה תוואי שביל הגישה בין הבניינים יש להראות תכנון חדש של השביל. כ"כ יש לאשר את השביל והגישה אליו ע"י יועץ נגישות.
3. לא יפתחו חלונות בקיר הדרומי של הממ"דים המוצעים בחלקו המזרחי של הבניין, אלא רק בחזית המערבית של הממ"דים
4. באם תוגש בקשה לתמ"א 38 בבניין הסמוך בכתובת הסבוראים 2, לא יפתחו חלונות בקיר הצפוני של הממ"דים המוצעים בחלקו המערבי של הבניין, אלא רק בחזית המערבית של הממ"דים

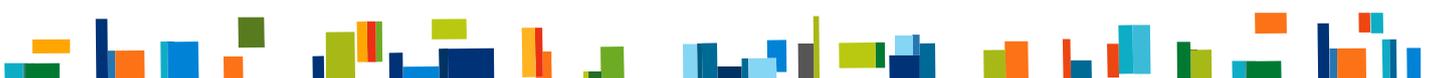
ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1  
צוות התנגדויות מספר 30-17-0011 מתאריך 31/10/2017

**המלצת הצוות : החלטה מספר 1**  
צוות התנגדויות מספר 30-17-0011 מתאריך 31/10/2017

לקבל את ההתנגדות בחלקה. ירשם תנאי בהיתר של החזרת השביל למצבו ומיקומו הקודם בגמר הבנייה.

האדריכל יציג תכנית פיתוח ברמה מפורטת כתנאי להיתר באישור אדריכל המכון.  
לדחות את שאר ההתנגדויות שכן הצוות התרשם שנעשה תכנון סביר ומתחשב ככל הניתן בנתוני המגרשים הקיימים. לגבי הטענות הקנייניות בנושא הרישום שנעשה בטאבו, אין זה מתפקידה של הוועדה להיכנס לנושאים קנייניים וככל שישנן טענות כאלה, מקומן יתברר בערכאות המתאימות.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**טורטשינר 1, פטאי יוסף 3**

6769/74	גוש/חלקה	17-0778	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	15/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0906-001	תיק בניין
836.00	שטח	16-00711	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 איריס גודר יפה  
 פטאי יוסף 3, תל אביב - יפו 6997303

**עורך הבקשה**  
 אברי ידין  
 נחמה 9, תל אביב - יפו 6811535

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 90  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 1 כמות יח"ד מבוקשות: 1  
 בחצר: גינה

ההחלטה: החלטה מספר: 9  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017**

לאשר את הבקשה להריסת דירה אחת האמצעית (מערבית) קיימת בקומת קרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל, בניית קומת מרתף חדשה וקומת גג חדשה. כולל ההקלות הבאות:  
 1. הוספת כניסה נפרדת למרתף.  
 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

- תנאים אחרי ועדה**
1. הטענת קובץ מקוון של חישובי השטחים בפורמט תקין ובתנאי שכל חישובי השטחים יעמדו בתוכניות התקפות החלות על המקום.
  2. הצגת תכנון לכלל הבניין כולל הרחבות עתידיות וקומת גג ומרפסות גג.
  3. התאמת התכנון של קומת הגג לרבות גובה הגג, חומרים, פתחים ומרפסות לגגות הקיימים הצמודי לדירת המבקש. צמודים ממזרח ומערב. יח"ד שכנות.
  4. ביטול כיתוב חדר עבודה בקומת המרתף.
  5. הוספת קווי בניין וקווי הרחבה מותרים לתוכנית בכל תנחות הקומות ובחתיכים.



6. הגשת 2 מפרטי הגשה לצורך רישום תקנה 27 על אי חלוקת הדירה הנדונה.
7. הריסת מחסן הקיים בקומת הקרקע לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.
8. הקטנת שטח המרתף לשטח המותר על פי תוכניות תקפות.
9. ביטול מרפסת גג בחזית הקדמית לכיוון רחוב טורטשינר והקמת מרפסת אך ורק בחזית העורפית של הבניין ובהתאם לצורת המרפסות הקיימת בבניין.
10. סימון יעוד כל השטחים במרתף לפי הוראות תוכנית ע'1.
11. תיקון פיתוח השטח, החצרות האנגליות והגדרות על פי הנחיות מרחביות לפיתוח מגרש. (על פי קובץ הנחיות מהדורה אחרונה 18.9.17). בתיאום מול מהנדסת הרישוי.
12. ביטול כל החריגות המופיעות מעבר לגבול מגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בנימין מטודלה 16

6637/843	גוש/חלקה	17-0857	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	28/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0831-016	תיק בניין
504.00	שטח	16-10227	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

תומר רייפמן  
 הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908 אייל יקואל  
 אשכנזי ישראל 20, תל אביב - יפו 6986438

### עורך הבקשה

שילי טל  
 ת.ד. 1142, אבן יהודה

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 2 כמות יח"ד מבוקשות: 2  
 על הגג: קולטי שמש אחר: משטח טכני למיזוג ודודים ללא קירוי  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר: בריכת שחיה כמות מקומות חניה: 4 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5  
 פירוט נוסף: בית מגורים דו משפחתי (2 יח"ד) שני מקומות חניה לא מקורה לכל יחידה, (4 מקומות חניה סה"כ) ובריכת  
 שחיה, במקום מגרש חניה הקיים היום נפח בריכה [מ"ק]: 49.72  
 נפח חפירה [מ"ק]: 400.00  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או ה

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וגג רעפים ללא ניצול חלל הגג, מעל מרתף, עבור 2 יח"ד (2 קוטג'ים בקיר משותף) ובריכת שחיה משותפת עם חדר מכונות תת קרקעי.  
 כולל ההקלות הבאות:  
 - ניוז שטחים בין הקומות.  
 - הקלה של 10% מקווי הבנין הצדדיים המותרים של 4 מ' ( 0.40 מ');  
 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.



2. לדחות את ההתנגדויות להקמת בריכת שחיה שכן הקמת הבריכה תואמת הוראות תכנית 2754 והמרחק בין הבריכה לבית המתנגדים סביר.

#### תנאים אחרי ועדה

1. רישום כל יעוד החללים במרתף ובתנאי שהייעודים יהיו במסגרת המותרים על פי ע'1.
2. הקטנת שטח תכסית המרתף כך שתכסית קומת המרתף תהיה על פי תכסית קומת הקרקע המותרת על פי תב"עות החלות על המקום. (כ- 100.8 מ"ר במגרש זה).
3. ביטול חצרות מונמכות בחזית קדמית, חצרות מונמכות יאושרו בחזית אחורית וצדדית בלבד ובכפוף להנחיות מרחביות לפיתוח המגרש.
4. הצגת פתרון ל2 מקומות חנייה החסרים.
5. הקטנת גובה הפרגולה מעל חניה עד 2.20 מ'.
6. הקטנת גובה בריכת שחיה מעל פני הקרקע הגובלת במרווח האחורי. פני מים יהיו כפני מפלס ה- 0.00.
7. ביטול פרגולה מבטון בקומת הקרקע בחזית אחורית וקדמית.
8. הקטנת רוחב מרפסת מוגבהת בחזית הקדמית עד 1/3 מהמרווח הקדמי .
9. ביטול גדרות\חיזוק יסודות מעבר לגבולות המגרש של המבקש או הצגת הסכמת שכן.
10. הכללת שטח בקומת הגג מעל גובה של 1.80 מ' בחישוב השטחים המותרים.
11. הנמכת גדרות לגובה 1.50 מ' המותרים בחזית הקדמית, הצדדית והאחורית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יחזקאל 24

6959/39	גוש/חלקה	17-0318	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	20/02/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0214-024	תיק בניין
340.00	שטח	16-10097	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יוני עבדי  
 בן יהודה 168, תל אביב - יפו 6340323 טל זילברברג  
 ארלוזורוב 17, תל אביב - יפו 6248906

### עורך הבקשה

רן גולדמן  
 אלחריזי 8, תל אביב - יפו 6424407

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 9, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 59, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויי קירות פנימיים מבלי לפגוע בקונסטרוקציה ובקירות החיצוניים. שינוי מקום מטבח ושירותים, תוספת אחרת: התוספת של ה-9 מ"ר מופיעה בהיתר המקורי כמרפסת. המרפסת נסגרה בכל קומות הבניין לטובת הרחבת הדירות, שימוש המקום כיום: בהיתר קיים היתר לדירת מגורים בקומת הקרקע, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים (פעוטון) לגילאים 3-1, תקופת שימוש חורג: 7 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 59.21, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: כמות ילדים: 14, קיים ממ"ד: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022**

לאור החלטת ועדת הערר המחוזית מיום 26/04/2021 לאשר את השימוש לגן הילדים, תוך דחיית טענות המתנגדים לעניין המטרדים :

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת המרתף הגלויה בשטח של כ 59.21 מ"ר ללא חצר משחקים צמודה לתקופה של 7 שנים עד לתאריך 01/09/2027.



2. מחלקת לידה עד 3, ככל שתמצא לנכון, תקבע תוך 14 ימים תנאים בהיתר להבטחת ביטחונם של הילדים בעת המעבר מהגן לגינה הציבורית ותנאים הנוגעים לביטוחים הדרושים.

3. לאחר בקומת המרתף הגלויה, בחזית האחורית את סגירת המרפסת הקיימת בהיתר בזכוכית, בהתאמה לקומות הקיימות ולהוראות תכנית 3616א, רובע 3. תנאים למתן היתר

1. אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
2. אישור משרד הבריאות.
3. הגשת תצהיר אי הפעלת המוסד בחירום.
4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
5. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
6. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
7. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
8. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
9. תשלום אגרות והיטלים.
10. יש להגיש באמצעות מערכת רישוי מקוון למכון הרישוי חו"ד אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך.
11. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת תחנת אשפה.
12. הגשת נספח בטיחות אש בהתאם לחוות הדעת.

#### תנאים בהיתר

1. הגן מיועד ל 20 ילדים בגילאים 1-3 לתקופה של 7 שנים.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטים.
4. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
5. לא יעשה שימוש בחצר ולא יוקמו גדרות המונעות גישה.
6. החצר לא תשמש כמקום לחניית עגלות.
7. הגן לא יופעל בימי שבת ובחגי ישראל.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. סגירת המרפסת בחזית האחורית ופירוק גדרות המונעות גישה לחצר המשותפת.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.





ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-20-2 מתאריך 09/09/2020

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-20-2 מתאריך 09/09/2020

לשוב ולדון לבקשת השירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019

לשוב ולדון בבקשה.





**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0005 מתאריך 13/03/2019

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0005 מתאריך 13/03/2019**

לשוב ולדון בבקשה בוועדה שתתקיים ב 10.4.19. ללא דחיות נוספות.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 13**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019**

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה לבקשת ראובן לדיאנסקי.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

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

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

הוועדה מודעת למצוקת גני הילדים בעיר, עם זאת מחליטה הוועדה לא לאשר את הבקשה ללא חצר צמודה מהנימוקים התכנוניים הבטיחותיים הבאים שיפורטו, שכן בנסיבות אלה בהעדר חצר צמודה לגן הילדים, אין גן הילדים מותאם לשימוש החורג המוצע:

- יש צורך בהליכה לגינה הציבורית
- אין פתרון לעשיית צרכים והפתרון שהוצע (סיר) אינו מתאים
- הגינה הציבורית הינה לשימוש הכלל
- הגינה הציבורית פתוחה ולא מגודרת
- מתקני המשחקים אינם מתאימים לגיל הילדים בגן הילדים



**ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2  
צוות התנגדויות מספר 17-0011-30 מתאריך 31/10/2017

**המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 2**  
צוות התנגדויות מספר 17-0011-30 מתאריך 31/10/2017

צוות ההתנגדויות יצא לסיור במקום, ללא הודעה מוקדמת, בשעת הפעילות בגן (10:00).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0017-2 מתאריך 13/09/2017

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0017-2 מתאריך 13/09/2017

לזמן את הצדדים לדיון בצוות התנגדויות.

**ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0016-2 מתאריך 30/08/2017

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0016-2 מתאריך 30/08/2017

לשוב ולדון בנוכחות אחד מחברי הוועדה שנכחו בסיור.

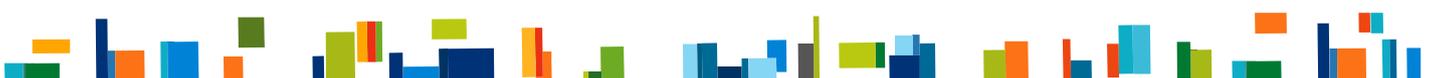
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



ההחלטה: החלטה מספר: 3  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-17-2 מתאריך 09/08/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 3**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-17-2 מתאריך 09/08/2017

1. לקיים סיור במקום לבקשת חברי המועצה, כרמלה עוזרי ונתן אלנתן ולהביא לדיון ב 30.8.17 (הועדה הקרובה).
  2. על המבקשים לידע את ההורים שילדיהם נרשמו לגן על כך שיש חילוקי דעות בוועדה לעניין אישור גן ללא פתרון של חצר צמודה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחמני 35

7455/20	גוש/חלקה	17-0478	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/03/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0056-035	תיק בניין
401.00	שטח	16-00565	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 גלגל אחזקות ויזום בע"מ  
 שדרות רוטשילד 19, תל אביב - יפו 6688122

**עורך הבקשה**  
 שמואל גרואר  
 שלום עליכם 28, תל אביב - יפו 6334311

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

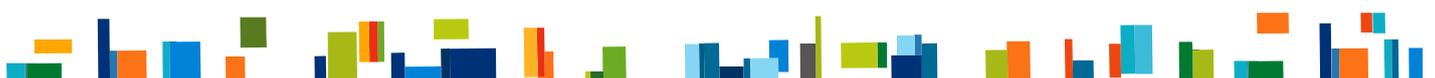
כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הנגשת המבנה, שינוי במחיצות פנימיות במבנה, הוספת פירים ותשתיות, הוספה של מרחבים מוגנים תוספת אחרת: הרחבת קומות קיימות, תוספת 2.5 קומות למבנה קיים, תוספת 4 קומות מרתף שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

ההחלטה: החלטה מספר: 12  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017**

**לא לאשר את הבקשה, שכן:**

1. **הבקשה הוגשה כתוספות בנייה העושות שימוש בקווי הבניין הקיימים של הבניין בעוד שלפי בחינת יועץ הקונסטרוקציה מטעם מהנדס העיר את הבקשה, אין מדובר בתוספות בנייה אלא בבנייה חדשה לכל עניין ודבר לאור הסעיפים הבוחנים את ההבדלה המצוינת, כמפורט:**
    - בניית מערכת שלד חלופית למבנה הקיים, בהיקף של 50% ויותר- מתקיים בבקשה.
    - החלפת רוב מערכת הביסוס למבנה הקיים ( מעל 50% ).-מתקיים בבקשה.
    - העמסת תוספת המבנה על גבי רכיבים הממוקמים בתוך קונטור המבנה הקיים.- מתקיים בבקשה.
    - עולה מסקירת הרכיבים כי מצב שלד המבנה רעוע - לא ניתן לקבוע מהמסמכים שנטענו.
    - תוספת של 200% ויותר מהשטח הנותר- מתקיים בבקשה.
- קיום של 3 סעיפים מה-5 דינו להגדרת התכנון כבנייה חדשה.



- לאור האמור לעיל תיק המידע שהוצא לבקשה אינו נכון ולא ניתן לעשות שימוש בתוואי הבניין הקיים כפי שמבוקש היום בבקשה שהוגשה.
2. קיימת חריגה מהשטחים המותרים לבנייה לפי תכנית 2385+2720. בחינת הבקשה כבניין חדש גורמת לחריגה גדולה מהשטחים המותרים לבנייה שכן חלקו הקדמי של הבניין הקיים נבנה בחריגה מקווי הבניין המותרים וחלקו האחורי החדש מתוכנן מחוץ לקווי הבניין המותרים באופן שלא ניתן לאשר.
  3. היה והבניין היה נבחן כתוספת בנייה כפי שהוגש קיימת חריגה של 22 מ"ר לכל קומה שכן חלקו האחורי של הבניין תוכנן מחוץ לקווי הבניין המותרים (מבוקש כהקלה של 10%), לרבות שטח שיפור מיגון בקומות שקווצ. והקומות החדשות תוכננו בקונטור הקומות הקיימות מבלי שנתר שטח לניוד זכויות מה שגורם לחריגה נוספת של כ-21 מ"ר בכל אחת מהקומות החדשות, בניגוד למותר לתכנון לפי זכויות הבנייה המותרות בתכנית 2385+2720. בנוסף מכיוון שקומת הגג הינה פועל יוצא של תכנון הקומה העליונה אזי שגם היא עומדת בחריגה למותר לפי התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
  4. שטח הבנייה על הגג, טרם בחינתו ביחס לשטח הקומות התחתונות, חורג ב-36 מ"ר מהשטח המותר לפי תכנית ג'. בנוסף לא פורסמה הקלה לאיחוד השטחים המותרים כחדרי יציאה לכל אחת מהדירות בקומה העליונה על מנת לאשרם כמוצמדים רק לדירה אחת, על כן גודל החריגה גדול עוד יותר.
  5. לאור שטחי הדירות המוצגים בבקשה קיימת חריגה של דירה אחת מכמות הדירות הניתנות לתכנון. צמצום השטחים כנדרש בסעיף 2 לעיל יגרום לחריגה עוד גדולה יותר מכמות הדירות הניתנות לתכנון.
  6. התכנון המבוקש אינו תואם הנחיות התכנון לאזור ההכרזה לפי אונ"סקו הכולל את מגרש נושא הבקשה, בהיבטים הבאים:
    - חזית הבניין שונתה באופן שאינו תואם ביחס לקיים היום וביחס לקיים בסביבה הקרובה.
    - מעקות המרפסות יהיו בגובה של 0.90 מ' לפחות ומעליהן לצורך הבטיחות ניתן להוסיף מעקה מתכת.
    - לא הוצגו הדמיות של המבנה ובחזיתות שהוצגו סומנו חומרי גמר שאינם תואמים את אזור ההכרזה המפנה לעיצוב בטיח בהיר בעיקרו.
  7. המרפסות האחוריות מבוקשות במסגרת הקלה המאפשרת הבלטתן עד 40% מהמרווח האחורי ולא יותר מ-2.00 מ'. בבקשה מתוכננות מרפסות אחוריות הבולטות ב-2.10 מ' מקו הבניין המותר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  8. לא הוצגו כל ייעודי החללים במרתף כדי לבדוק את מידת התאמתם לתכנית ע'1.
  9. לא הוצגה סכמת אחוז חלחול מי הנגר העילי במגרש ומבדיקה גרפית עולה כי קיימת חריגה של 30 מ"ר מהמותר לפי תמ"א 34.
  10. לא תוכננו מסתורי כביסה לדירות החדשות והקיימות באופן ורטיקלי ואחיד בניגוד לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
  11. תוכננו 6 מעבי מזגנים ל-12 מהדירות המבוקשות בבניין בניגוד למדיניות אדריכל העיר לנושא זה.
  12. תוכננו מתקנים סולאריים ל-6 מתוך 12 הדירות המתוכננות בבניין בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  13. מתוכננת בריכת שחיה פרטית על הגג שאינה עומדת בתנאים לתכנונה כפי שהוגדרו כאנלוגיה לתכנית רובע 3,4. בנוסף היה ויותאם התכנון לנדרש בסעיף 12 לעיל ויתוכננו מתקנים סולאריים לכל אחת מהדירות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ייתכן ולא יתאפשר לתכנן בריכת שחיה בשטח שיוותר כפרטי.
  14. מתוכננת בריכת שחיה בחצר הבית המשותף ולאור ההתנגדויות לנושא זה ניתן להבין כי הינה מהווה גורם מפריע שאינו תואם את אופי חצרות אלו בבית משותפים.
  15. לא הוצגה פריסת הגדר הקדמית ומבדיקה גרפת שנעשתה נראה כי היא עולה על 0.70 מ'. בנוסף מבדיקת הגדרות הצדדיים והאחורית נראה כי הם עולים על 1.50 מ' הכול בניגוד לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
  16. גובה המצללה חורג מהגובה המותר לפי התנאים המגבילים שפורסמו לנושא לפי סעיפים 77,78.
  17. מתוכננת חצר אנגלית העולה ברוחבה על 1.50 מ' בניגוד לקובץ הנחיות אדריכל העיר.





18. בהתייחס לאמור לעיל לקבל את ההתנגדויות בנושאים הבאים: הקמת בריכת שחייה בחצר, הרחבת החצרות האנגליות מעל 1.50 מ' והתייחסות בחינת הבקשה ככניין חדש ואי עמידתו בקווי הבניין ובזכויות הבנייה להבדיל מהצגתו כתוספת בנייה.
19. חוות דעת מכון הרישוי בנושא חניה, מקלוט וגנים ונוף הינה שלילית ולא ניתן לקבוע כיצד יראה התכנון לאחר הנדרש לצורך אישור תחנות אלו.
20. תיקון הבקשה בהתאם לנאמר לעיל גורם לשינוי מהותי מכפי שהוגשה.
21. הודעה על סיבת השלילה נמסרה לעורך הבקשה בדואר אלקטרוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארבע ארצות 9

6214/314	גוש/חלקה	17-0644	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	25/04/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0261-009	תיק בניין
560.00	שטח	16-01264	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 החברה לחיזוק ארבע ארצות 9  
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

**עורך הבקשה**  
 יוסי שור  
 קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 1.5 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר: הרחבת קומות קיימות לפי תמ"א 38 תוספת אחרת: מתקן חניה תת קרקעי שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017

לתקן את החלטת הוועדה המקומית לבטל את סעיף 3 ולתקן את סעיף 5 כדלקמן:

5. לדחות את ההתנגדות שכן:
    - נושא החניה וההיבטים התנועתיים הכרוכים בה נבדק על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והוחלט לאשרה
    - הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 13  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 13 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017



1. **לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין למגורים, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, הכוללים: חיזוק הבניין, מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל קומה, הרחבת קומת הקרקע, הסדרת מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה לכל אחת מהדירות הקיימות ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 דירות. לרבות הצמדת החצרות האחוריות לדירות בקומת הקרקע לרבות תיחומן על ידי גדרות ופתיחת יציאה אליהן. סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית**

2. **לאשר הגבהת הקומה החדשה ב-0.90 מ' מהגובה המותר לצורך השוואת גבהים בין רצפות הקומות החדשות המתווספות על הבניין שכיום בנוי במפלסים מפוצלים.**

3. **לא לאשר הקלה להקמת מתקן חניה במרווח הצדדי שכן פתרון החניה לא אושר על ידי מכון הרישוי.**

4. **לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים. להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.**

5. **לקבל את ההתנגדות לנושא החניה באופן חלקי, שכן תכנון החניה כפי שהוצג בבקשה לא אושר על ידי בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי. לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות שכן הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.**

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. **צמצום הקומות החדשות בהתאם להיקף הקומות הקיימות לרבות החיזוקים במידתם המינמלית כפי שנקבע בקובץ הנחיות לחיזוקים - עד 0.30 מ'.**
2. **תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.**
3. **צמצום מרפסת הגג בהתאם לקונטור הבינוי בקומה העליונה ללא בליטות ומרפסות גג וגזוזטרה.**
4. **התאמת הנסיגות בגג ועל כן את תכנית הבינוי בהתאם לצמצום מרפסת הגג הנדרש בסעיף לעיל.**
5. **הנמכת גובה קומת הגג עד 4.50 מ' ברוטו בהתאם לנדרש בתכנית 3616 א'.**
6. **הוצאת ההיתר תותנה במתן תוקף לתכנית 3616 א'.**
7. **הסגת המתקנים הטכניים בגג ב-1.20 מ' לפחות ממעקה הגג בהתאם להוראות תכנית 3616 א'. והצגת מתקנים אלה בחתכים על מנת לוודא את הסתרתם על ידי מעקה הגג.**
8. **הנמכת גובה המצללה עד 3.00 מ' ממרפסת הגג ושמירה על נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג לאחר צמצום המרפסת בנדרש לעיל.**
9. **הצגת הגדרות הקיימים בחתכים ובחזיתות תוך התאמה לקיים ולמאושר בהיתר. במידה וקיימת חריגה מהקיים יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 תוך שמירה על הנחיות אדריכל העיר לגובהן.**
10. **ביטול מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג הקדמית.**
11. **ביטול גגון וסגירת מרפסת, שסגירתה וקירויה לא אושרו בהיתר, בקומת הקרקע לדירה הקדמית עבורה מבוקשת הרחבה.**

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. **ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר**



2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
3. הצגת רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.

#### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בוב כדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש. הערות נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 70

6106/61	גוש/חלקה	17-0879	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	01/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0502-070	תיק בניין
745.40	שטח	16-01529	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אורבן יהודה המכבי בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

### עורך הבקשה

מרק טופילסקי  
אלפסי יצחק 34, תל אביב - יפו 6607736

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניון

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1

בקומות: כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 26

על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: גנרטור

בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.1

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-18-2 מתאריך 11/07/2018

## ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-18-2 מתאריך 11/07/2018

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ-15/11/2017 לאשר את הבקשה מכח תכנית 3729 א רובע 4 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון 3א) בהתאם למצבו הקיים בהיתר.

החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תכנית 3729 א' מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון 3א'.

### תנאים להיתר:

1. בהתאם לנוסח המאושר של תכנית 3729 א, לבטל את תנאי מס' 10 בהחלטת הוועדה מ-15/11/2017, הנוגע לתכנון שטח המסחר במחצית משטח קומת הקרקע, שכן הנ"ל אינו נדרש בהוראות התכנית המאושרת.

2. השלמת מתקנים סולאריים על הגג עבור כל יחידות הדיור המבוקשות.

3. מילוי כל שאר הדרישות המפורטות בהחלטה הקודמת.





## החלטה התקבלה פה אחד.

החלטה: החלטה מספר: 14  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

### החלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

- א. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 26 דירות.
- ב. לא לאשר הקלה להגבהת גובה הבנייה על הגג עד 6.00 מ' ברוטו- שכן הוראות תכנית 3729 א' הגבילו את גובה הבנייה על הגג לעד 4.50 מ' לרבות מעקה הגג.
- ג. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן:
  - נוסח הפרסום אינו תואם את המבוקש בבקשה ואין כל חריגה ממספר הקומות, גובה הבניין וקווי הבניין הניתנים לאישור לפי תכנית 3729 א'.
  - נושא התנועה והחניה נבדק בהתאם לנספח התנועה שהוגש לבקשה ונמצא על ידי בוחנת התנועה במכון הרישוי כניתן לאישור.
  - הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד. לנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- ד. הוצאת ההיתר תותנה במתן תוקף לתכנית 3729 א'.

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. תכנון החזית המסחרית ללא רצועה מפולשת של 3.00 מ' לאחר המרווח הקדמי לצורך שמירה על חזות אחידה ברחוב.
3. התאמת הנסיגות בקומות העליונות להוראות תכנית 3729 א'.
- עבור 2 הקומות העליונות - מהחזית המתוכננת הקדמית 3.00 מ'.
- עבור הקומה העליונה מהחזית המתוכננת העורפית 2.00 מ'.
4. צמצום הבלטת מרפסות הגזוזטרה בשתי החזיתות עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר.
5. הנמכת גובה קומת הגג עד 4.50 מ' למעקה הגג.
6. הנמכת גובה הקומות עד 3.30 מ'.
7. תכנון המצללות בהתאם להוראות תכנית 3729 א' - בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה מרפסת הגג ובגובה של עד 3.00 מ' מרצפת מרפסת הגג.
8. מתקנים סואריים על הגג - שמירה על נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג והיקפי והצגתם בחתכים תוך הקפדה להסתרתם על ידי מעקה הגג.
9. ביטול הצמדת החצר הדרומית לדירה בקומת הקרקע, שכן החצר פונה לחזית קדמית לעבר השביל.
10. תכנון שטח המסחר כמחצית משטח תכנית קומת הקרקע לפחות.
11. הצגת פיר אוורור למסחר בהתאם לדרישות והנחיות איכות הסביבה לנושא זה.
12. הצגת שטח חלחול מי נגר עילי בהתאם לדרישות תמ"א 34 ללא שטח זיקת ההנאה המצורף לתחום המדרכה.



- היה ולא ניתן לצמצם את שטח המרתף ולצורך עמידה בתקן החניה יש להציג פתרון חילופי המאושר על ידי קונסטרוקטור, יועץ קרקע, הידרולוג ורשות המים.
13. ביטול תחימת מרפסות הגג בקירות, שכן התכנון מציג בנייה בנסיגות שלא ניתן לאשרה.
  14. ביטול קירות לצידי המרפסות לכל גובה הבניין החורגים מחוץ לקווי הבניין המותרים.
  15. התאמת שימוש היחידה המסחרית בקומת הקרקע באופן עיקבי בכל מסמכי התכנון.
  16. עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
  17. אישור רשות העתיקות.
  18. הצגת אישור רשות מים לקידוח תת קרקעי בהתאם לתמ"א 4/ב34
  19. הצגת אישור רשות המים, הידרולוג, קונסטרוקטור ויועץ קרקע לנושא חפירות מרתף ומתקן חניה באזור חלחול גבוה של מי תהום.
  20. סימון הגדרות בשטח ההפקעה להריסה בהתאם להוראות תכנית 856.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום זיקת הנאה של המרווח הקדמי עבור תחום המדרכה כתנאי לאכלוס הדירות.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
4. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.
5. אישור משרד הבריאות למי התהום שנשאבו.
6. הצגת רישום השטחים המשותפים בבניין לפי תקנה 27 בחוק המקרעין כתנאי לאכלוס הדירות.
7. 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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**שרת משה 22**

6213/176	גוש/חלקה	17-0096	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	15/01/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0566-022	תיק בניין
758.00	שטח	16-00828	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

משה טבשי  
 רבי חייא 7, בני ברק 5139325 פליליקס אוסטרובסקי  
 העוגן 7, נס ציונה 7420831

**עורך הבקשה**

גלעד אולמן  
 ההגנה 16, חולון 5827724

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 1132  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן אחד: חניה  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 27  
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0018-2 מתאריך 12/09/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 13**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0018-2 מתאריך 12/09/2018

לאשר את הבקשה מכח תכנית 3729 א רובע 4 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון א3) בהתאם למצבו הקיים בהיתר. החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תכנית 3729 א' מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון א3'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





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

## ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה מההיבט התכנוני בלבד, כולל:

- א. הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מגורים וחדר על הגג מעל קומת מרתף, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, המכיל 12 יח"ד.
- ב. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 4 קומות מרתף, עבור 27 יח"ד.
- ג. פתרון חנייה עבור 28 מקומות חנייה באמצעות חניון קונבנציונלי.

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן עיקרן נושאים קנייניים. מבחינה תכנונית ניתן לאשר את הבקשה. את כל נושאי הקניין יש להסדיר בערכאות המתאימות.

בתנאי מתן תוקף לתכנית 3729 א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאי מכון הרישוי, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

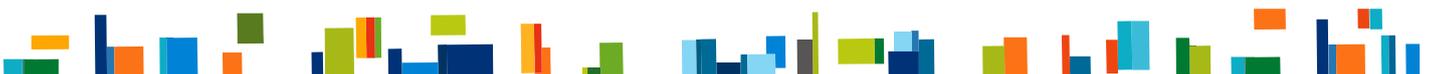
### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול 2 מרפסות בקומה 7, מעל מרפסת הגג, שכן הנ"ל מהווה תוספת שטח לבניין. או לחילופין הוכחה שכן נותרו שטחים בבניין והמרפסת תואמת את הוראות תכנית 3729 א' כאשר תאושר.
2. הקטנת החריגה מקו הבניין הקדמי המותר בכל הקומות ל-50% מאורך החזית הקדמית, כפי שמתירה זאת תכנית 3729 א' העומדת בפני מתן תוקף.
3. התאמת הנסיגה ברצועה המפולשת בקומת הקרקע ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית 3729 א'.
4. התאמת הנסיגה מקו החזית הקדמי של קומה 6 ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית 3729 א'.
5. ביטול הקורה הדקורטיבית המחברת בין המרפסות בקומה 6, המבוקשת בחריגה מקווי הבניין המותרים בתכנית 3729 א' ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
6. התאמת הנסיגה מקו החזית הקדמי של קומה 7 ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית 3729 א'.
7. הקטנת המרפסות בחזית הקדמית ל-2/3 מאורך החזית, בהתאמה להנחיות המרחביות.
8. הצגת מסתור כביסה לדירה 2 בקומת הקרקע, בהתאמה להוראות תכנית 3729 א'.
9. הצגת פתרון למעבי המזגנים, בהתאמה להוראות תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
10. ציון ייעוד לכל החללים בקומות המרתף, בהתאמה לשימושים המותרים בתכנית ע'1.
11. הצגת סכמה המראה מינימום של 15% שטח חלחול בקומות הקרקע והמרתפים.
12. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
13. ביטול כניסה נוספת למרתף הצמוד לדירת הקרקע מחדר המדרגות והתאמת ייעודו למותר לפי ע'1 כשטח נלווה ולא למגורים.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לקראת איכלוס לפני חיבור חשמל.

### הערות



1. מתן ההיתר לבקשה זו מבטל היתר מס' 15-1332, שטרם התחילו לבנות לפיו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**רמז דוד 26**

6213/965	גוש/חלקה	17-0538	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	27/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1161-026	תיק בניין
745.00	שטח	16-01198	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 הוריון 38 בע"מ  
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

**עורך הבקשה**  
 ארי אתגר  
 קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 1049.62  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן אחר: חניה  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה אחר: מבואה, חדר אופניים וחדר עגלות  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 24  
 על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 25 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.5  
 נפח בריכה (מ"ק): 44.07  
 נפח חפירה (מ"ק): 3,792.00  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0019-2 מתאריך 10/10/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 10**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0019-2 מתאריך 10/10/2018**

לאשר את הבקשה מכח תכנית 3729 א רובע 4 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון א3) בהתאם למצבו הקיים בהיתר. החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תכנית 3729 א' מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון א3'.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



ההחלטה: החלטה מספר: 16  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 16**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017**

1. לאשר את הבקשה ל:
    - הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות, חדר על הגג ומרתף, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, המכיל 12 יחידות דיור.
    - הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות עם בריכה על הגג העליון, מעל 3 קומות מרתף, עבור 24 יחידות דיור.
    - פתרון חנייה עבור 26 מקומות חנייה באמצעות חניון קונבנציונלי.
  2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הן נוגעות לתכנון חוקי לחלוטין שניתן לאשר ללא פגיעה ממשית במתנגדת.
  3. לא לאשר את ההקלה להגבהת הבנייה על הגג ל-5.0 מ'.
- בתנאי מתן תוקף לתכנית 3729 א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים אחרי ועדה**

1. ביטול 2 מרפסות בקומה 7, מעל מרפסת הגג, שכן הנ"ל מהווה תוספת שטח לבניין.
2. ביטול חריגה של 4 מ"ר בקומות 1-5, הנגרמת מתוספת שטח בחריגה מקווי בניין צדדיים המבוקשים.
3. ביטול חריגה מקווי בניין צדדיים (3.0 מ' לפי תכנית 3729 א') בקומות 1-5.
4. התאמת אורך המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות.
5. התאמת גובה הקומות ל-3.30 מ' בכל קומות הבניין, כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
6. הסדרת מסתורי כביסה ומזגנים בכל יחידות הדיור, כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
7. התאמת גובה המצללות ל-3.0 מ', כולל גובה הקורות, המותרים לפי תכנית 3729 א'.
8. התאמת המצללות לנסיגות 1.20 ממעקה הגג, לפי הוראות תכנית 3729 א'.
9. הגדלת השטח המחלחל בקומות הקרקע והמרתפים ל-15% משטח המגרש, כנדרש בתכנית תמ"א 34.
10. בגבולות מגרש צדדיים ואחורי - הצגת גדר מדורגת תוך נסיגה של 0.6 מ', כנדרש בתקנות התכנון והבנייה לעניין בנייה במרווחים.
11. התאמת גובה מפלס הכניסה לבניין למותר לפי קובץ הנחיות.
12. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
13. התאמת גובה הבנייה על הגג ל-4.50 מ', לפי המותר בתקנון תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
14. הצגת מערכת סולארית ומעבי מזגנים עבור כל יחידות הדיור.
15. התאמת גדר קדמית ל-0.7 מ', בהתאמה לקובץ הנחיות אדריכל העיר.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לקראת איכלוס לפני חיבור חשמל.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**





22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**מרמורק 28**

7085/191	גוש/חלקה	17-1007	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	20/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0071-028	תיק בניין
	שטח	16-00646	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אנגל במרמורק 28 תל אביב  
 ת.ד. 12, בני ברק 5110001

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 1.5 כמות יח"ד לתוספת: 3 אחר:  
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 2.5 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 197.11  
 שטח פרגולה (מ"ר): 27.41 חומר הפרגולה: קל השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר):  
 3 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.9

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

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

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין שמיגונו כנגד רעידות אדמה נדרש, הוספת מעלית במרווח צדדי ותוספת קומה וקומת גג חלקית במסגרת תמ"א 38. סה"כ 10 יחידות דיור לאחר התוספת.  
 כולל תמריצי תמ"א 38:

1. תוספת קומה טיפוסית ד' - ע"פ הוראות תמ"א 38.
2. תוספת קומה חלקית ה' - ע"פ הוראות תמ"א 38.
3. הקלה בקו בניין צדי מערבי 0.90 מ' מבוקש במקום 2.50 מ' מותר - עבור תוספת מעלית, אלמנטי חיזוק ומסתור כביסה ע"פ הוראות תמ"א 38.

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



#### תנאים אחרי ועדה

1. התאמת חיזוק המבנה להנחיות העיצוביות כפי שפורסמו בנוב' 2014 ע"י אדריכל העיר, באמצעות דופן בטון מזוין שעוביו לא יעלה על 30 ס"מ.
2. התאמת המבוקש בקומת המרתף לקיים בהיתרים, תוך התייחסות לפתרון המקלוט, שינויים קונסטרוקטיביים וכיוצא באלה.
3. הצגה נכונה בכל תנוחות התכניות והחתכים, של קומת הביניים המסחרית, לרבות חתך נקודתי העובר בגלריה.
4. התאמה לערכים האורבניים והאדריכליים באזור ההכרזה, בהתאמה לתנאים מגבילים שפורסמו ברובעים 5-6 לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה.
5. מילוי כל תנאי מכון הרישוי ותיאום התכנון.
6. צמצום שטח קומה ד' בהתאם לקונטור הקומות הטיפוסיות, כולל מערכת החיזוק הקונסטרוקטיבי.

#### הערות

1. ההיתר הוא למפורט 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 ביאליק 16

7226/7	גוש/חלקה	16-1751	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/11/2016	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0023-016	תיק בניין
638.00	שטח	15-01797	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 דן פרידפרטיג  
 הושע 12, תל אביב - יפו 6350612 ענת גולדנברג  
 המלך ג'ורג' 90, תל אביב - יפו 6433824

**עורך הבקשה**  
 אייל אינגבר  
 השקד 10, גבעת שמואל 5405200

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות יח"ד לתוספת: 1, מספר תכנית הרחבה: 0, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-ג, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים:  
 ממ"ד, ביטול מחיצות פנים, תוספת אחרת: הנמכת רצפה, אישור מצב קיים לשירותים. תוספת בניה ללא תוספת שטח  
 , שימוש המקום כיום: בהיתר משמש כיום כמחסן. רק לאחר קבלת היתר ישמש למגורים,  
 בקומת הגג: חומר הפרגולה: 0, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1935, גובה המבנה הקיים (מטר): 0, 0,  
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: דירת מגורים  
 בקומ

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 18**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017**

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 22/02/2017, לאשר פטור מהסדר חניה הנדרש על פי תקן  
 בבניין לשימור מכ 22650.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

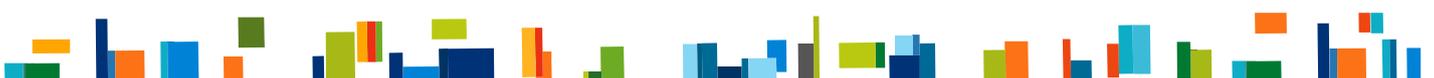
ההחלטה: החלטה מספר: 16  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0004 מתאריך 22/02/2017



16 : 000000 000000

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

1. לאשר את הבקשה לתוספת שטח בקומה שנמצאת מתחת למפלס הכניסה בהיקף שאינו חורג מקונטור קומת הקרקע שמעליה כולל שימוש חורג לצמיתות ממחסן ליחדת דיור אחת נוספת בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מחלקת השימור, מכון רישוי ותיקון הבקשה בהתאם להוראות בודקת הרישוי.
  2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין תוספת שטח ולהתנות את הוצאת ההיתר בחישוב השטחים בצורה נכונה ובהתאם להוראות תוכנית 2650 ב'. לדחות את טענות הקנייניות שהועלו בהתנגדויות שלגביהן יש לפנות לערכאות המתאימות.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחמני 40

6941/47	גוש/חלקה	17-0505	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	20/03/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0056-040	תיק בניין
300.00	שטח	15-02404	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 טל צוקר  
 נחמני 40, תל אביב - יפו 6777602

**עורך הבקשה**  
 לוי ברוזה מיה  
 צלמון 5, הוד השרון 4523901

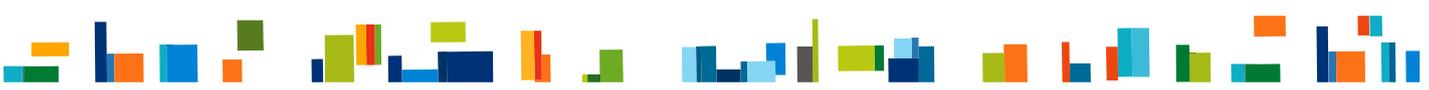
**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 83.1  
 כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 3 אחר: לאחר הריסת קומת גג קיימת  
 בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 286.67 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 61.9 שטח פרגולה (מ"ר): 21 השימוש בתוספת  
 המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2

ההחלטה: החלטה מספר: 19  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 19 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומה עליונה חלקית כנגד רעידות אדמה, הכוללים:
    - בניית מעטפת חיזוק בהיקף הקומות הקיימות.
    - חיזוק חדר מדרגות הכללי.
    - הקמת פיר מעלית פנימית בתוך חדר המדרגות הקיים עם תחנת עצירה בקומות קרקע, 2-4.
  2. לרבות תמריצי תמ"א 38 הכוללים:
    - הריסת קומה עליונה חלקית ובנייתה מחדש בהיקף קומה טיפוסית מחוזקת עבור שתי דירות.
    - הקמת קומה חמישית מלאה וקומת גג חלקית מעל עבור דירה אחת.
  3. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון רוטשילד יבנה העם בצלאל יפה מתחם חברות ביטוח).
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:





#### תנאים אחרי ועדה

1. להציג תכנית פיתוח שטח למגרש.
2. להציג פתרון למיקום בלוני גז לפי תקן 158.
3. הנמכת גובה קומה רביעית בהתאם לתנאים המגבילים. עד 3.30 מ'.
4. התאמת חומרי גמר הבניין להנחיות מרחביות.
5. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
6. הבניין כלול באזור ההכרזה לפי אונס"קו ועליו לעמוד בהנחיות העיצוביות שנקבעו לכך- באנלוגיה לרובע 3,4.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
3. רישום הערה לפי 27 לשטחים משותפים בבניין.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין 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 דרך דיין משה 148, דם המכבים 39

6150/530	גוש/חלקה	17-0111	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	16/01/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0758-148	תיק בניין
1,834.00	שטח	16-00136	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הגר ברגר

דם המכבים 39, תל אביב - יפו 6794715

### עורך הבקשה

דוד לבנטל

לבונטין 18, תל אביב - יפו 65112

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1

כמות קומות לתוספת: 1 מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: 1+2 שטח התוספת (מ"ר): 115 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 130 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תכנון חדש לדירה + תוספת חדר מחוזה + חדר יציאה לגג בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור שטח פרגולה (מ"ר): 17.92 חומר הפרגולה: בטון השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה שנייה וחדר יציאה לגג בבניין טורי בן שתי קומות, כולל ההקלה להרחבת הדירה בקומה שנייה שלא ברצף (לא באגף שלם).  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

- הגשת הסכמת של 9 בעלי הזכויות (75% מבעלי הזכויות לא כולל חדרים על הגג שבנו בהיתר) לבניה על הגג בלבד לפי הוראות תכנית ג1. לא יוצא היתר ללא הסכמת בעלי הזכויות בהתאם לתכנית ג1 ותקנות התכנון והבנייה.
- הצגת גישה משותפת למתקנים שעל הגג והתאמת גובה חדר יציאה לגג לתוכנית ג1.
- התאמת קווי הבניין למותר על פי תוכנית.
- תיקון מפרט הבקשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.





5. התאמת חזיתות הבניין לחזית קיימת שאושרה עם תכנית חזית עתידית בהיתר מס' 14-0684 מה- 05/10/2014
6. הגשת שני מפרטים נוספים שבהם הדירה והחדר על הגג יצבעו בצבע רקע אחד לשם רישום ההערה בספרי המקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין.
7. יש להציג את קומת הקרקע במלואה כולל פיתוח שטח בניה חדשה/קונסטרוקציה המוצעים בדירה המורחבת באופן שאינו פוגע או יגרום נזק ברכוש המתנגד.
8. לא יוצא היתר ללא מתן פתרון לגישה משותפת לגג בהתאם להוראות תכנית ג.1.
9. הגשת ביטוח צד ג' על אי גרימת נזקים לדירה בקומת הקרקע.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום החדר על הגג והדירה בקומה מתחתיו כיחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ האגף וכל נזק הנגרם כתוצאה מהעבודות לאחר הרחבת הדירה בקומה שנייה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

#### הערה

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

#### החלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3

צוות התנגדויות מספר 30-17-0011 מתאריך 31/10/2017

### המלצת הצוות : החלטה מספר 3

צוות התנגדויות מספר 30-17-0011 מתאריך 31/10/2017

הבקשה תועבר לדיון בוועדת המשנה.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**דרך ההגנה 86א, אצ"ל 5**

6135/90	גוש/חלקה	17-0586	בקשה מספר
התקוה	שכונה	03/04/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	4001-005	תיק בניין
551.00	שטח	15-02440	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יוסי סעידיאן  
 האר"י 9, רמת גן 5230311

**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): 53  
 במרתפים: מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה חדר גז כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 11  
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 48

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0022-2 מתאריך 13/12/2017

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0022-2 מתאריך 13/12/2017**

1. לא לאשר את הבקשה שכן:

- א. מוצעת בנייה בחלק משטח מגרש משני באצ"ל 5 המיועד להפקעה לפי מפת המדידה מה- 15/07/2015 וטרם התקבלו ממחלקת המידע עדכונים על שינויים בתכנית תת"ל 70 א'.
- ב. איחוד המגרשים המשניים ב- 7 ו-5 נוגד מידע שנמסר בתיק ב- 21/01/2016 ולא ממליץ על איחוד מגרשים ויצירת חלוקה חדשה.
- ג. עפ"י סעיף 77-78 פורסמה ב-2017.03.23-24 ע"י הועדה המחוזית הודעה בדבר קביעת תנאים בסמכות הועדה המקומית לשימוש בקרקע בשטחים הכלולים בתכנית מספר 507-05450486 תא/מק/4581 - צפון התקווה:
  1. לא יינתנו היתרי בניה להריסה ולבניית מבנה חדש בחלקה אלא אם שוכנעה הועדה כי הקמת המבנה או הריסתו אינה סותרת את התכנית שבהכנה.



2. לא יותרו הקלות או שימושים חורגים בתחום התכנית.  
ד. על פי המלצת צוות תכנון מזרח התכנון המוצע סותר את האפשרות לתכנון העתידי ולא ממליץ על קידום הפרויקט המוצע.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה אינה פוגעת תכנונית ברכוש המתנגד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 21  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 21**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה חוזרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**מונאש 1, דוידקה 16, נגבה 1**

6134/77	גוש/חלקה	17-0933	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	11/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	1004-016	תיק בניין
2,717.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אלמוג (כ.ד.א.י) בע"מ  
 חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

**עורך הבקשה**  
 רון פליישר  
 השוק 31, תל אביב - יפו 66067

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניות  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה מסעדה אחר: מועדונים השייכים לעיריית תל אביב- יפו כמות חנויות: 6  
 בקומות: קומה מפולשת קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 11 כמות יח"ד מבוקשות: 70  
 על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר: גנרטור, מאגרי מים וחדרי משאבות  
 בחצר: שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5  
 נפח בריכה (מ"ק): 124.00

ההחלטה: החלטה מספר: 22  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 22**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017**

- לאשר את הבקשה לבנייה חדשה עבור חללים למסחר לחזית רחוב, מבנה ציבור לעיריית תל אביב ושני בנייני מגורים האחד בן 4 קומות והשני בן 12 קומות מעל 2 קומות מרתף, הקמת בריכת שחייה לשימוש הדיירים במרפסת גג מעל מועדון ציבורי בקומה הראשונה לסה"כ 70 יחידות דיור בשני הבניינים.
- לא לאשר חריגה של כ-247 מ"ר בשטחי השירות המותרים.
- לאשר ההקלות הבאות:
  - שינוי גודל הדירות המאושרות עפ"י תכנית 2159.
  - הקמת בריכה משותפת לדיירים בקומה הראשונה, מלתחות וחדרי שירות הנדרשים עפ"י חוק התכנון והבנייה והתקנות.
  - חריגה של עד 10% מקו בניין הצדדי על ידי בניה במרחק של 6.30 מ' במקום 7 מ' מותרים.
  - תוספת של 6% משטח המגרש מעל ל-100% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
  - תוספת 2 קומות בבניין מעל ל-4 הקומות המותרות בבניין הדרום מזרחי.



1. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל-100% המותרים על פי תכנית 2159 בשל הוספת 2 קומות נוספות.
2. הגבהת קומת המרתף עד לגובה של 1 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (0.00) לצורך ירידה למרתפי החניה.
3. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 0.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
5. הגבהת הבניין ב-7.20 מ' עד לגובה של 53.20 מ' לעומת 46.00 מ' המותרים לפי התכנית.
6. לא לאשר ההקלות הבאות:
  - א. הבלטת גזוזטרות לחזית צדית בשיעור של 2.80 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, שכן מדובר בחזית צדית ואושרה חריגה בהקלה מקו בנין של 10%.
  - ב. חריגה של עד 10% מקו בניין קדמי לכיוון מזרח רחוב מאנוש נוגדת תקנות התכנון והבניה.
  - ג. חריגה של עד 10% מקו בניין קדמי לכיוון מערב רחוב דוידקה נוגדת תקנות התכנון והבניה.
7. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
  - א. ההקלה להגבהת המרתף ב-1.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת שכן קיימים הפרשי טופוגרפיה קיימים במגרש המנחים את התכנון המוצע.
  - ב. תמהיל הדירות המוצע משפר רבות את תמהיל הדירות מתוקף תכנית 2159 ובהתאם לדרישות המתנגד מגדיל מאוד את היצע הדירות שיאפשר גם כלכלית הכנסת משפחות והצעת השכונה.
  - ג. עקירת העצים המוצעת קיבלה אישור בתנאים בהתאם להנחיות תחנת גנים ונוף ואינה נוגדת הוראות תכניות תקפות.
  - ד. תכנון המבנה הציבורי אושר עקרונית להוצאת היתר ע"י אגף הנכסים של עיריית תל אביב, במידה ובזמן תוכניות הביצוע יהיו שינויים יוגשו היתרים לשינויים בזמן בניה בהתאם לכך.
  - ה. פניה לשמירת השיחים נבדקה על ידי מחלקת גנים ונוף ותבוצע בהתאם להנחיותיה.
  - ו. בנוגע לשריד היסטורי - האם קיימת תעלת השקיה בגבול המגרש הצפוני, הנושא יטופל ע"י גורמים מתאימים.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטחי שירות בהתאם למותר לפי תכנית 2159 והחלטת ועדה מס. 7 מתאריך 02/08/2017
2. ביטול גזוזטרות בחזית צפונית בהתאם לתקנות התכנון והבניה
3. הצגת תכנון ופרטי בריכת השחייה לשימוש הדיירים התואם תקנות התכנון והבניה והשלמת כל פרטי תכנון הבריכה כגון מלתחות וחדרי שירות הנדרשים.
4. אישור משרד הביטחון ומנהל התעופה אזרחית לגבי גובה הבניינים.
5. אישור משרד הבריאות לשטחי המסחר ולתכנון הבריכה.
6. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להנחיות בוחן/ת הרישוי על גבי מפרט הבקשה.
7. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
8. בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכה המותקנת תעמוד בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות
9. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר
10. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה ע"פ הדין
11. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
12. תכנון תכסית המרתף בהתאם להוראות תכנית ע1, טיפול בצרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר





## עילי בתיאום עם איכות הסיבה ומי אביבים.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. טיפול בצרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי ובתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
2. רשום שטחים ציבוריים לדרכים וחניה ציבורית על שם עיריית תל אביב.
3. רישום השטחים המשותפים בקומת הכניסה, בקומות המרתף, גרעין חדר המדרגות, החדרים הטכניים בקומות, הקומות הטכניות והגג העליון כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני טופס 4.

## ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**לוחמי גליפולי 22, מצודת בית"ר 1**

6133/475	גוש/חלקה	17-0246	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	06/02/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0647-022	תיק בניין
1,140.10	שטח	16-00339	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 שמדר הנדסה ובניין  
 כרמיה 9, תל אביב - יפו 6425909

**עורך הבקשה**  
 מיכל שפר עמנואל  
 רופין 25, תל אביב - יפו 6345718

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 10 אחר: 2.65 במסגרת תמ"א 38 מספר יח"ד מורחבות: 8 מספר תכנית הרחבה: לפי תמ"א קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע, ראשונה שנייה שטח התוספת (מ"ר): 274.1 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 25 כיוון התוספת: לאחור תוספת אחרת: תוספת מחסנים גם למסחר וממ"דים למסחר. (3 חנויות)

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 25**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017**

- א. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה ע"י תוספת אלמנטי חיזוק בהיקפו והוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 שינוי 3 א.
- ב. לאשר את ההקלות הבאות, לשיפור התכנון וחיזוק הבניין:
- מתקנים מכניים תת קרקעיים מחוץ לקווי בניין.
  - להגבהת גדר אקוסטית בגבול המגרש הצדדי עד לגובה של 2.00 מ'.
  - הבלטת המרפסות לחזיתות הקדמיות והאחורית עד 40% מעבר לקו הבניין המותר.
  - ביטול הנסיגה העל הגג לפי הוראות תכנית ג1.
- ג. לא לאשר את המסדרונות מסביב למעלית.
- ד. לדחות את ההתנגדויות, שכן במסגרת האילוצים התכנוניים של חיזוק ותוספות לבניין קיים, התכנון המוצע הינו סביר ועונה על הצורך של איזון בין תכנון ראוי והצורך לחזק את הבניין ולמגן אותו, התכנית שהוגשו נבדקו ע"י מכון הרישוי לעניין, התנועה, החנייה, מיקום חדר האשפה.



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

**תנאים אחרי ועדה**

1. הצגת טבלאות השטחים בצורה ברורה והצגת הקיים והמוצע בקומות הקיימות והחדשות.
2. הצגת חישוב מפורט של שטחי הדירות הקיימות והשטח המוצע לכל דירה קיימת.
3. הצגת והתאמת הבנייה על הגג להוראות תכנית ג1 לענין גודל יחידות דיור, גובה וביטול המסדרונות שבצמוד למעליות.
4. חישוב שטח הפרגולות המוצעות בן 3 קירות בשטחים העיקריים.
5. התאמת מבנה המעלית עד 1.40 מ' מקו הבניין הקיים בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
6. התאמת החזיתות לפרטים האדריכליים והחומרים המקוריים של הבניין ושל האזור.
7. התאמת המרפסות לרחוב לוחמי גליפולי לתקנות התכנון והבנייה.
8. ביטול מסתורי כביסה והמזגנים בחזיתות הקדמיות והעברתם לחזית הצדדית בלבד.
9. הצגת פרטי מסתורי כביסה ופרטי פרגולה והתאמתם לתקנות.
10. הצגה ורישום זיקת הנאה בקומת הקרקע בחזית המסחרית ורישום שלא יוקם בתחום הרצועה גדרות, מחסום, מדרגות וכיו"ב.
11. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם יסומנו כל השטחים המשותפים בצבע רקע שונה ואחיד לצורך רישום תקנה 27.
12. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר**

1. לא יותר חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע, בחזיתות הקדמיות.
2. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והדיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני אכלוס.
5. ביצוע בפועל עבודות שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים.
6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
7. בעל ההיתר אחראי לתקינות ולתפעול המעליות ומתקני החניה בהתאם לכל התקנים וההנחיות הרלוונטיים.
8. ביצוע שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 23**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017



**לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של מהנדס העיר לעניין הנסיגה בגג והמעלית.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**





22/03/2023  
כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מהרש"א 5

6974/7	גוש/חלקה	17-0913	בקשה מספר
שפירא	שכונה	06/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3577-005	תיק בניין
	שטח	17-10018	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
שמחה אלאיב  
מהרש"א 5, תל אביב - יפו 6687451

עורך הבקשה  
אברהם זאורוב  
השלום 1, אזור 5801620

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 30.07 שטח דירה/משרד לאחר  
תוספת (מ"ר): 125.47 כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות

ההחלטה: החלטה מספר: 24  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 24**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לדחות את הבקשה מאחר והוגשה התנגדות מבעל הנכס הרשום- מינהל מקרקעי ישראל.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**יפת 170, דונולו הרופא 27, דונולו הרופא 29**

8997/53	גוש/חלקה	17-1156	בקשה מספר
עגמי וגבעת עליה	שכונה	16/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3004-170	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 חסן עטיה  
 יפת 45, תל אביב - יפו 6813022

**עורך הבקשה**  
 עדינה גרוברמן  
 העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 3 כמות יח"ד לתוספת: 2 אחר: שימוש המקום כיום: בהיתר מסחר בקומת קרקע.

**ההחלטה:** החלטה מספר: 25  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017**

**ההחלטה : החלטה מספר 25**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017**

- לא לאשר את הבקשה לתוספת שתי קומות וקומה חלקית על הגג עבור 2 יחידות דיור, שכן:
1. התכנון כולל חללים רבים עם נסיגות בקומות שגורם להגדלת נפח הבניין והקלות שונות ללא הצדקה תכנונית לאישורם.
  2. מהווה הגדלת תכנית הבניה חלקית על הגג מעבר למותר ללא הצדקה תכנונית לאישורה לאחר וכ- 2/3 מהיקף הקומה החלקית מוצע עם חלל עובר ולא נועד למימוש הזכויות.
  3. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין סידור הבניה כ"תיבה גאומטרית פשוטה" וללא נסיגות בקומות והתכנון אינו מוצדק מבחינה אדריכלית ואינו תואם לאופי הבינוי באזור. כמו כן, הבניין הקיים מצופה באבן ירושלמית בניגוד למדיניות העיצוב והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
  4. נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין סידור פתחים בגבול מגרש, רוחב מעברים במבואות וחדרי מדרגות וסידור חדרים ללא אוורור.
  5. נוגדת הנחיות מרחביות שהתכנון כולל סידור פתחים לחדרים טכניים בחזית לרחוב.

ההחלטה 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**  
**בני ברק 27, ארלנג'ר 15**

6894/32	גוש/חלקה	17-1026	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	25/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0041-027	תיק בניין
	שטח	16-01392	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 דן אס בע"מ  
 השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

**עורך הבקשה**  
 יואב מאירי  
 מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

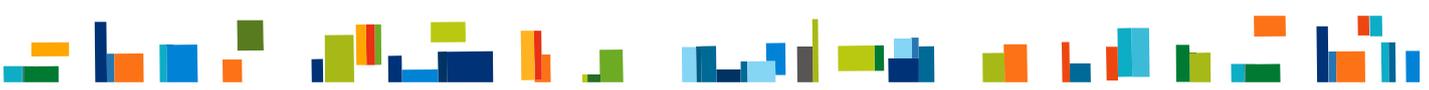
**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חנייה  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: דירת גן, חלל מלאכה, חצר שירות  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 22  
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: דירת גג נפרדת  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: נישת גז כמות מקומות חניה: 25 גדר בגבולות מגרש בגובה [מטר]: 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 27  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 27**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017**

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות למלאכה והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים ומלאכה בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף חלקי, סך הכול 22 יח"ד, שכן:

1. כוללת תוספת של 2 קומות נוספות, מעל 4 קומות מותרות שפורסמו כחלק מתמריצי תמ"א 38, אולם  
 עבור הריסת הבניין שלא מיועד למגורים, ניתן לאשר תוספת קומה אחת בלבד מכוח תיקון א' לתמ"א 38 והחישוב יהיה לפי זכויות מכוח התכניות התקפות + שטח קומה מכוח סעיף 14 לתמ"א 38.  
 הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וכוללת תוספת קומה ושטח מעבר למותר מכוח התיקון לתמ"א 38.





2. התכנון של קומת הקרקע אינו אופטימלי כאשר כמחצית מאורך החזיתות הפונות לרחובות בני ברק ורחוב ארלנג'ר מוצעים עבור כניסה לחנייה, כניסה לבניין והמשך קירות מרחבים מוגנים (ממ"ד) וקיר אטום של חדר האשפה. כמו כן יחידת המלאכה בקומת הקרקע מוצעת בשטח קטן של כ-105 מ"ר בלבד ביחס לשטח המגורים בקומה טיפוסית של כ-244 מ"ר בניגוד להוראות התכנית באזור למלאכה ואומנויות בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למלאכה ואומנויות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון ויגרום להקטנת הצפיפות בבניין.
3. כוללת מרתף עם חצרות מונמכות עד רצפת המרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע שמהווה שימוש עיקרי למגורים בניגוד לשימושים המותרים בתכנית ע.1.
4. לא כל השטחים המקורים נכללו בחישוב השטחים ולא הוצגו כל המידות בתנחות הקומות ופריסת גדרות הנדרשים לבדיקת המפרט.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**דרך בר-לב חיים 119, אנקאווא רפאל הרב 2**

7423/20	גוש/חלקה	17-0277	בקשה מספר
כפיר	שכונה	12/02/2017	תאריך הבקשה
בניה על הגג-מהיר חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	3671-119	תיק בניין
537.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 עליזה אוהבה  
 דרך בר-לב חיים 119, תל אביב - יפו 6765451

**עורך הבקשה**  
 אלכס זייבגורסקי  
 שנהב 6, ראשון לציון 7540224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית

ההחלטה: החלטה מספר: 28  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 28**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017**

- א. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה המערבית בקומה העליונה עם מדרגות עליה מתוך הדירה, כולל ההקלות הבאות:  
 - הקלה עבור בניה ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית הצפון- מערבית ובמזרחית של הבניין;  
 בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.  
 ב. לא לאשר את ההקלה לבנייה במעקה הקדמי ללא נסיגה, שכן הנ"ל מהווה פגיעה עיצובית בבניין.

**תנאים אחרי ועדה**  
 תיקון התכנון תוך שמירה על נסיגה של 2.0 מ' בחזית הקדמית של הבניין, והצגת תכנית עתידית בהתאם לכך.

**הערות**  
 ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.



## החלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**הגר"א 16**

6894/30	גוש/חלקה	17-0996	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	19/06/2017	תאריך הבקשה
תעסוקה בניה חדשה בתי מלון	סיווג	0041-031	תיק בניין
458.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

קרין וגר  
 בבלי 3, תל אביב - יפו 6233103 אורן שמני  
 אלדר הדני 22, תל אביב - יפו 6986421 עתידים איילת השחר בע"מ  
 אלדר הדני 22, תל אביב - יפו 6986421

**עורך הבקשה**

יואב מאירי  
 מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

במרתפים: מספר מרתפים חדרי עזר אחר: חנייה  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה מסעדה  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3  
 על הגג: חדר מכוונות ומעלית חדר מכוונות מיזוג אויר חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: חדרי עזר למלון  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 29**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה להקמת מלון באזור תעסוקה א' לפי תב"ע 1043א' בן 4 קומות, קומת ביניים וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עם דיפון ללא עוגני קרקע עבור 31 חדרי אירוח וכולל ההקלות הבאות:

- א. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות.
- ב. תוספת של 6% משטח המגרש מעל ל-187.5% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
- ג. תוספת של 5% משטח המגרש מעל ל-187.5% המותרים על פי תכנית אף בשל הוספת 2 קומות.
- ד. הקלה של 10% מקו בניין צדדי (דרום מערב ו- צפון מערב) על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
- ה. עברת אחוזים מקומה לקומה.



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

2. לא לאשר תוספת 5% עבור התקנת מעלית שכן תב"ע 1043 א' אישרה תוספת שטחי שירות ונתנה את הדעת לשטחים הדרושים לכך.

#### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת תכסית המרתפים עד 85% לפי תמ"א 4\ב'34
2. מילוי דרישות אדריכל העיר בנושא חזיתות וחומרי גמר וקבלת חוות דעת סופית.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי תוך עמידה בתנאי 10.3, תב"ע 1043 א' בדבר בדיקה עלידי הרשות לאיכות הסביבה כעניין זיהום קרקע והפתרון לסילוק קרקע.
4. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בנייה ירוקה.
5. הצגת אישור משרד התיירות.
6. עמידה בדרישות מי אביבים לעניין מרחק מקו המים הקיים מתחת למדרכה לכיוון רחוב הגר"א כולל סימון קו המים בחתכים שבמפרט וקבלת אישורם לכך.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי בלבדי בכל הקומות להנחת דעת היועצת המשפטית.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין על פי סעיף 128 לחוק המקרקעין לאבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי השימוש המלונאי ללא הסכמת העירייה לפני חיבור חברת החשמל.
2. יש לקבל רישיון עסק להפעלת מלון על פי דיני רישום עסקים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

