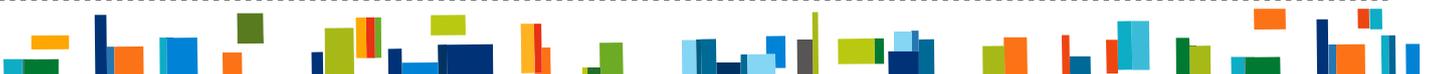


22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00 27/12/2017 תאריך: 2-17-0023 שעה:  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנוכחות החברים:

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דודו רשף	צייטלין 7	-0462-007	17-1077	1
<a href="#">4</a>	שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	מיה פורת	ברקאי שמואל 17	0954-017	17-0331	2
<a href="#">6</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	הגן של ריטה בע"מ	אליהו מפרארה 4	-0837-004	-17-0824	3
<a href="#">8</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גיל מרטנס	קהילת קייב 22	-0859-022	17-0867	4
<a href="#">10</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עמירם בן יעקב	שטרן אייזק 14	2285-012	17-1279	5
<a href="#">12</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ליאור קוינטר	פתחיה מרגנשבורג 47	-0829-047	16-1702	6
<a href="#">14</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בלפור 18 בע"מ	בלפור 18	0016-018	17-0457	7
<a href="#">16</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גיל לחמנוביץ	ויתקין 5	-0243-005	17-1068	8
<a href="#">18</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רונבאו השקעות בע"מ	נס ציונה 12	0108-012	17-1340	9
<a href="#">21</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מאיר כהן	בוקי בן יגלי 17	0086-017	17-0657	10
<a href="#">24</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דליה קשמן	דיזנגוף 127	0187-127	17-0856	11
<a href="#">26</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דפנה כרמון	שלומציון המלכה 26	0491-026	17-0546	12
<a href="#">29</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רוסלן וולודרסקי	דיזנגוף 255	0187-255	17-0787	13
<a href="#">31</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	א.פ.רובין בע"מ	זלטופולסקי 17	0250-017	16-1918	14
<a href="#">34</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קידר מבנים בע"מ	סמטת גן מאיר 2	-0078-002	17-1283	15
<a href="#">37</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פנינה תורתי	שדרות המעפילים 25	0537-025	17-1109	16
<a href="#">39</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	איל דנון	חירותנו 35	-3672-035	17-0974	17
<a href="#">41</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יגאל פרדו	מהרש"א 4	3577-004	17-1292	18
<a href="#">43</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי	קמינסקה אורבן	קמינסקה 24	-3658	16-0901	19



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	תמ"א 38	גרופ בע"מ		022		
<a href="#">45</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שפרינגר נדל"ן בע"מ	העוגן 26	3741-002	17-0713	20
<a href="#">47</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רן אפרת	הרצל 51	0002-051	17-0431	21
<a href="#">49</a>	עבודה מצומצמת-מהיר שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	אלי אגף נכסים לוי	הגר"א 3	-0384 003	17-1081	22



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

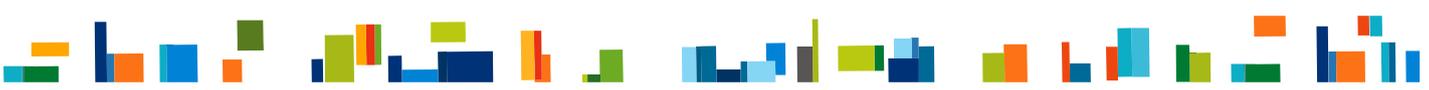
ועדת משנה לתכנון ובניה: ישיבה: 09:00 27/12/2017 תאריך: 2-17-0023 שעה: 09:00  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	עד הבקשה בשלומציון המלכה 26
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה	עד הבקשה בשלומציון המלכה 26
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	עד הבקשה בשלומציון המלכה 26
	ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	החל מהבקשה בקהילת קייב 22
	שמואל גפן	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מיעוט	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	מיטל להבי	חברת מועצה	
	מיקי גיצין	חבר מועצה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	
	אלון סולר	חבר מועצה	
	ניר סביליה	חבר מועצה	
	עו"ד ליאור שפירא	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי עורד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדרי עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	
	אדרי הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג' מרגריטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה	ע"י מ"מ עידו קויפמאן
	אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אינג' ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צייטלין 7

6111/597	גוש/חלקה	17-1077	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	04/07/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0462-007	תיק בניין
	שטח	16-01575	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דודו רשף

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

### עורך הבקשה

יניב פרדו

בית חורון 17, תל אביב - יפו

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניונים

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז

בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 22

על הגג: קולטי שמש אחר: מזגנים

בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 24

פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית ובו 13 יחידות דיור, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובו 22 יחידות דיור מעל שתי קומות מרתף לפי תמ"א 38 ובהתאמה להוראות תכנית רובע 4 תא/3729א.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים, שחיזוקיו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 22 דירות.
2. לקבל את ההתנגדות לנושא המתקנים הטכניים על הגג ולהתנות את הבקשה בהצגת הסתרתם על ידי מעקה הגג שגובהו יוגבל עד 4.50 מ' ותוספת נספח חתום על ידי יועץ אקוסטיקה לנושא הרעש העולה מהגנרטור שיהווה נספח בלתי נפרד מההיתר שיוצא.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות לנושא תוקף תכנית 3729א', החניה, הכלטת המרפסות, העצים והבקשה לתכנית אתר בזמן בנייה כתנאי להיתר, שכן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות תכנית 3729א' ומתן



היתר עבודה מותנה במתן תוקף לתכנית, העצים היחידים לכריתה הינם בתחום המגרש נושא הבקשה ולנושא החניה אין זה בסמכות הוועדה המקומית להתנות את הבנייה במגרש אחד בתכנון עבור מגרש אחר.

4. לדחות את ההתנגדות לנושא העוגנים הזמניים החוזרים שכן החדרת העוגנים לזמן החפירה והדיפון ניתן לפי הוראות תכנית ע'1 המחייבת אישור קונסטרוקטור לנושא ומתנה את הביצוע בהפקדת ביטוח צד ג' לתיקון כל נזק שיגרם למגרשים הגובלים במידה ויגרם.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. הנמכת גובה גגוני מרפסות הגזזטרה העליונות לעד 3.00 מ' בהתאם למגבלה שניתנה למצללות.
2. הנמכת הגדר הקדמית לכל אורכה עד 0.70 מ' והגדרות הצדדיים והאחורית עד 1.50 מ' בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר לנושא זה. במקומות בהן הוגבהה הקרקע הטבעית יש לתכנן את גובה הגדר עד הגובה המינימלי הנדרש בתקנות הבטיחות להפרשי קרקע בין שני מגרשים ולא יותר מכך.
3. תכנון הגדר האחורית המבוקשת אך ורק בתחום המגרש נושא הבקשה.
4. הצגת אישור אגף נכסי העירייה ותאום הנדסי לעוגנים הזמניים החוזרים לתחום המדרכה.
5. הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי ללפחות 15% לרבות הריצופים בקומת הקרקע בהתאם להוראות תמ"א 34.
6. התאמת התכנון להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ברובע 4 כפי שפורסמו בנספח לתכנית 3729 א', לרבות:

- א. הגדלת מישורי הבינוי בחזית עד לפחות 1/3 מאורכה של החזית.
  - ב. הרחבת הדופן המבונה הפונה לרחוב כך שתראה כקיר מבונה.
  - ג. הצגת חומרי הגמר של הבינוי של האלמנטים בו בהתאם לחומרי הגמר המפורטים עבור אזור ההכרזה.
  - ד. התאמת גובה כל הקומות, לרבות קומת הגג אחת לשנייה.
  - ה. הקטנת רוחב הפתחים הפונים לחזית לעד 2/3 מאורך החזית.
  - ו. הצגת הפתחים לחזית הקדמית בחתכים הרלוונטיים בהתאם להנחיית גובה מינימלי של 0.30 מ' מתחתית רצפת הקומה שמעליהם.
  - ז. התאמת המרפסת בקומה הראשונה ביחס לתכנון המרפסות בקומות מעליה.
  - ח. הצגת מעקות בנויים בגובה של לפחות 0.90 מ' מגובה המעקה עבור מרפסת הגג והגג העליון.
  - ט. יש להתאים את פלטת הצבעים של הבניין לנדרש לפי הנספח לרבות שימוש בצבעי OFF WHITE.
7. הצגת דו"ח אקוסטי לרמת הרעש המרבית העולה מהגנרטור המוצב על הגג העליון.
  8. הצגת המצללה בכל החזיתות ובחתכים הרלוונטיים עד גובה של 3.00 מ' מגובה רצפת מרפסת הגג/מרפסת בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
  9. ביטול קורה המשכית למרפסת בקומה ראשונה ותכנון כל המרפסות בהתאם למרפסת זאת, כך שכולן יהיו אחידות ורציפות. לחילופין ניתן לתכנן את המרפסת בקומה ראשונה בהתאם למרפסות בכל הקומות בתנאי הכללת שטחה העודף במניין השטחים העיקריים תוך הוכחה כי נותרו זכויות בנייה בבניין לצורך כך.
  10. הנמכת גובה קומת הגג (ברוטו- מרצפה עד קצה מעקה הגג העליון) עד 4.50 מ' בהתאם להוראות תכנית 3729 א'. תותר הגבה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים של עד 5.00 מ'.
  11. הנמכת קומת הגג עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה בהתאמה לתכנון בכל הקומות הטיפוסיות ולתכנית 3729 א'.
  12. צמצום תכסית הבנייה על הגג כך שלא תעלה על 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם לדרישות באזור ההכרזה שבתחום תכנית 3729 א'.
  13. הגדלת המרווח הצדדי מערבי בהתאם לקווי הבניין המותרים עד 3.00 מ' מקו הבמגרש. והצגת סכימת זכויות הבנייה במגרש לפי תכנית 3729 א' לבדיקת התאמתה לתכנון המבוקש.



14. הצגת אישור כי הבניין המתוכנן עומד בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
15. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
16. הוצאת היתר תותנה במתן תוקף לתכנית 3729 א'.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בתנאי הדו"ח האקוסטי שיצורף להיתר כנספח בלתי נפרד ממנו.
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. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.
4. רישום השטחים המשותפים בבניין ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
5. פרטי הבניין וכל רכיב בחזיתות יותאם בגווניו לגווני OFF WHITE כפי שהוגדרו בנספח הנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה ברובע 4.
6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**ברקאי שמואל 17, ברקאי שמואל 19, ברקאי שמואל 21**

6628/580	גוש/חלקה	17-0331	בקשה מספר
רמת אביב ג	שכונה	21/02/2017	תאריך הבקשה
שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	סיווג	0954-017	תיק בניין
1,140.00	שטח	13-01738	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 מיה פורת  
 ארלוזורוב 52, תל אביב - יפו 6248826

**עורך הבקשה**  
 אבנר קובלנץ  
 הרטגלס 24, תל אביב - יפו 6997127

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017**

1. לבטל את היתר מספר 17-0759 שכן לא התקבלה הסכמה של 75% מבעלי הדירות לעניין בנייה על הגג המשותף.
2. להגיש תוכניות מתוקנות כך שלא יכללו את חדר היציאה לגג עבור הדירה העליונה ולהוציא היתר חדש בהתאם לתכניות המתוקנות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0021 מתאריך 29/11/2017

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0021 מתאריך 29/11/2017**

1. הוועדה מחליטה להתלות את ההיתר לאור העובדה שאין די חתימות לאשר חדר יציאה לגג ויש לתקן את ההיתר ולהוציא אחר במקומו.





- מבקש הבקשה ועורך הבקשה יגישו לוועדה תוך 7 ימים הודעה בכתב בה הם מבקשים לתקן את הבקשה ולבטל את החדר יציאה על הגג.
  - אם לא תוגש הודעה כאמור, יוזמנו הצדדים לשימוע בפני הועדה לביטול ההיתר.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-17-0039 מתאריך 06/03/2017

000000 : 000000 1

רשות רישוי מספר 1-17-0039 מתאריך 06/03/2017

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת מ-02/03/2017 עד 02/03/2018, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אליהו מפרארה 4

6637/446	גוש/חלקה	17-0824	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	22/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0837-004	תיק בניין
510.00	שטח	16-00761	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 הגן של ריטה בע"מ  
 גלילי ישראל 5, תל אביב - יפו 6937705

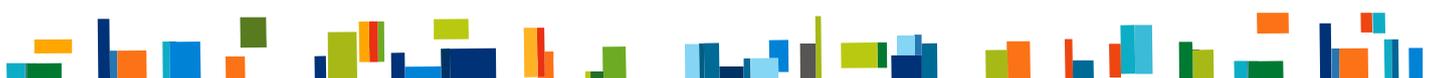
**עורך הבקשה**  
 דני ביברנינג  
 ת.ד. 20313, תל אביב - יפו 61202

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 4.25, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 103.11, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במחיצות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים בין 2 כיתות ל 24 ילדים בשעות פעילות 16:30-7:30, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 103.11, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות ה

ההחלטה: החלטה מספר: 3  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0023-2 מתאריך 27/12/2017

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0023-2 מתאריך 27/12/2017

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים בשטח לגן ילדים בשטח של כ-103 מ"ר עבור 24 ילדים לתקופה של 10 שנים מיום 06/04/2016 עד 06/04/2026.
2. לאשר תוספת בניה בקומת הקרקע עבור הבניין חד קומתי כהקלה:
  - העברת שטחים המותרים מקומה שניה לקומת הקרקע (עד 3%),
  - הגבהת גדרות בגבול המגרש צדדי-מערבי ואחורי עד 2 מ'.
 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.
3. לא לאשר שימוש חורג ממחסן לגן ילדים, שכן הדבר מהווה סטייה ניכרת (הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי).





4. לדחות את ההתנגדויות שכן לא קיימת הפרעה מהותית לדיירי הסביבה לקיום הגן, נהפוך הוא על פי הצהרת המבקשים שלא נסתרה ע"י המתנגדים, למעלה מ-70% מאוכלוסיית הגן, מתגוררים במרחק הליכה מהגן. בנוסף, ניצב תמרור המאפשר העלאה והורדת ילדים מהגן בשעות מסוימות, עניין זה נותן מענה לבעיות התנועה שפורטו במכתב ההתנגדות.

#### תנאים אחרי ועדה

1. מתן כתב שיפוי לעיריית תל-אביב ע"י בעל היתר. כתב השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי, אישור הג"א, איכות הסביבה, משרד הבריאות, כבוי אש, וחוות דעת יועץ בטיחות (בהתאם להוראות תב"ע 4053)
3. פינוי המחסן משימוש של גן ילדים לפני הוצאת היתר באישור מחלקת פיקוח על כך.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לא תהיה פעילות חוץ בחצר הגן בין שעות 14.00-16.00.
2. הפעלת הגן בכפוף לקבלת האישורים ולעמידה בכל תנאים של כל הגורמים הרלוונטיים.
3. בתום מועד השימוש החורג יש להרוס את הסככות ההצללה בחצר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 17-0012-30 מתאריך 26/11/2017

### המלצת הצוות : החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 17-0012-30 מתאריך 26/11/2017

צוות ההתנגדויות מחליט לקבל את התנגדויות בחלקן וקובע שלא יותר שימוש חורג במחסן לצורך הפעלת תינוקיה. התרשמנו כי לא קיימת הפרעה מהותית לדיירי הסביבה לקיום הגן, נהפוך הוא על פי הצהרת המבקשים שלא נסתרה ע"י המתנגדים, למעלה מ-70% מאוכלוסיית הגן, מתגוררים במרחק הליכה מהגן. בנוסף, ניצב תמרור המאפשר העלאה והורדת ילדים מהגן בשעות מסוימות, עניין זה נותן מענה לבעיות התנועה שפורטו במכתב ההתנגדות.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת קייב 22

6625/493	גוש/חלקה	17-0867	בקשה מספר
נאות אפקה א	שכונה	29/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0859-022	תיק בניין
933.00	שטח	16-01155	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גיל מרטנס

קהילת קייב 22, תל אביב - יפו 6941017

### עורך הבקשה

יעל בן יהודה

הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: מ קומה בה מתבצעת התוספת: 2 שטח התוספת (מ"ר): 11.35 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 162.93 כיוון התוספת: לאחור שימוש המקום כיום: לא בהיתר סגירת מרפסת קיימת בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 16.75 שטח פרגולה (מ"ר): 15 חומר הפרגולה: עץ הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1986 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 3.41 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.85 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

### לא לאשר את הבקשה שכן:

- תוספת הבניה ע"י קירוי וסגירת חלק ממרפסת קיימות פתוחות מוצעת מעבר לקו הבניין המותר ומעבר להקלה של 10% שפורסמה.
- לא הוצג חתך דרך התוספת המבוקשת, ובחתיכים במפרט לא הוצג קירוי המרפסות המבוקש.
- במסגרת הבקשה לא הוצג הבניין כולו, אלא הדירה הנדונה בלבד וגם חישוב השטחים נערך עבור יח"ד הנדונה בלבד. לא ניתן לבדוק את השטחים הקיימים ואם נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלים.
- שטח חדר היציאה מעבר ל- 40 מ"ר המותרים ומהווה סטייה ניכרת.

נמסרה הודעה לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטרן אייזק 14

6885/8	גוש/חלקה	17-1279	בקשה מספר
י'תכנית ל	שכונה	03/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2285-012	תיק בניין
2,332.00	שטח	17-00151	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 עמירם בן יעקב  
 תובל 40, רמת גן 5252247

**עורך הבקשה**  
 סלומון בנמו בן-עמי  
 הרצל 63, ראשון לציון 7526724

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: ל' קומה בה מתבצעת התוספת: 10 שטח התוספת (מ"ר): 2.96 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מיקום מחיצות בקומות בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 2.96 שטח פרגולה (מ"ר): 16.58 חומר הפרגולה: אלומיניום הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2015 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 36.96 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.4 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 5.45 נפח בריכה (מ"ק): 24.48 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז

ההחלטה: החלטה מספר: 5  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לא לאשר הקמת ג'קוזי בחצר פרטית, שכן המבוקש לא פורסם כחוק, או לבצע השלמת פרסומים עבור ג'קוזי.
2. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מרתף, 10 קומות מגורים (כולל קומת הקרקע) וחדר יציאה לגג מעל הדירה העליונה ל- 17 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:  
 - הקמת בריכת שחיה פרטית בחצר האחורית המוצמדת לדירה בקומת הקרקע;

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

### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון והתאמת חישובי שטחים להיתר האחרון ולשינויים שהוצגו.



2. הצגת השינויים שנעשו בתוכניות בחזיתות וחתכים.
3. הקטנת גובה מעקה הגג ל 1.05 מ' המותרים עפ"י תקנות.
4. הצגת הוכחה שתכסית בנייה על הגג, הינה עד 65% משטח הגג.
5. הצגת חישוב שטח הברכה בטבלת השטחים גובה מפלס דריכה ומעקה.
6. ביטול ג'קוזי בחצר פרטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**פתחיה מרגנשבורג 47**

6623/436	גוש/חלקה	16-1702	בקשה מספר
7 ביבים	שכונה	30/10/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0829-047	תיק בניין
531.00	שטח	15-01441	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 ליאור קוינטר  
 פתחיה מרגנשבורג 47, תל אביב - יפו 6954943

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 150  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחד: חדר אופניים  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 6  
 על הגג: חדרי יציאה פרגולה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 11 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017**

- א. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור חדר יציאה לגג, (סה"כ 4.65 קומות), מכח תמ"א 38/3, מעל קומת מרתף הכוללת חניון ומרתף מוצמד לדירה שמעליו בקומת הקרקע, סה"כ 5 יח"ד. כהקלה ל:
- חריגה של 10% מקו הבניין הצדדיים המותרים של 4 מ' (0.4 מ');;
  - חריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר של 5 מ' (0.5 מ');;
  - הגבהת גובה קומת העמודים עד 3.15 מ' לעומת 2.3 מ' המותרים;
  - הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' (2 מ');
  - הגדלת הצפיפות המותרת מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד;

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



- ב. לא לאשר את ההקלה לתוספת של 6% שכן הנ"ל נוגד את מדיניות האיזור היות שבכנינים בהם תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 / 3 עד 4 קומות וקומה חלקית כולל קומת קרקע לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.
- ג. לא לאשר את ההקלה לביטול הנסיגות הנדרשות בחזיתות הצדדיות מכח תכנית ג/1 שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך וניתן לתכנן חדר יציאה לגג בנסיגות הנדרשות שכן שטח הגג גדול מאוד ומאפשר זאת

#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול יח"ד אחת והתאמת מס' יח"ד לצפיפות המותרת של 5 יח"ד (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס)
2. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ובלבד שסך השטחים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע + תמ"א 38 תיקון 3, כולל כל השטחים בהתאם ליעודם עיקרי או שירות
3. התאמת הבניה להוראות תכנית ג/1 לעניין הגובה נטו והנסיגות הנדרשות;
4. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג/1 לעניין התכסית המותרת (עד 65%);
5. התאמת גובה הבניין כולו לגובה המותר עפ"י מדיניות האיזור (16.5 מ');;
6. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביטול יח"ד אחת והתאמת מס' יח"ד לצפיפות המותרת של 5 יח"ד (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס)

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 4  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0013-2 מתאריך 12/07/2017

000000 : 00000 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0013-2 מתאריך 12/07/2017

לשוב ולדון לבקשת הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בלפור 18, עין ורד 5

7431/28	גוש/חלקה	17-0457	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/03/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0016-018	תיק בניין
	שטח	16-01610	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
בלפור 18 בע"מ  
בלפור 18, תל אביב - יפו 6521132

עורך הבקשה  
אידמה כראל  
לוי משה 11, ראשון לציון 75658

ההחלטה: החלטה מספר: 7  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לאשר את הבקשה להתקנת ארובה עבור מסעדה הנמצאת בקומת הקרקע, בחלקו המערבי (בחזית צדדית אחורית) של בניין מגורים לשימור, בחריגה של 1.00 מ' באורך הבליטה מעבר לקו בנין צדי.

כולל ההקלות הבאות:

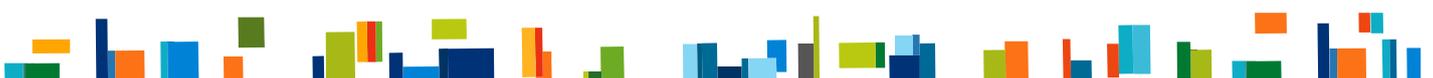
הקמת ארובה ומתקן סינון בחריגה מקו הבניין הצדדי מעבר למותר בתקנות התכנון והבניה.

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס  
התקנת הארובה תעשה בתאום מלא עם מחלקת שימור.

הערות  
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו וגם אין בו אישור לעסקים בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויתקין 5

6960/25	גוש/חלקה	17-1068	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	02/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0243-005	תיק בניין
400.00	שטח	17-10020	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 גיל לחמנוביץ  
 אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434

**עורך הבקשה**  
 דורון פנחס  
 מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הגדלת קומת הגג מ 50% תכסית ל 60% תכסית (מותר 65%) בהתאם להוראות רובע 3 ולתיק המידע ביטול פתח בתקרה קומת קרקע בדירה מס' 1

בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

**ההחלטה: החלטה מספר: 8**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017**

### ההחלטה : החלטה מספר 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

- לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפיי היתר 12-0133 שניתן בתאריך 09/05/2012 לבניין מגורים בן 5 קומות עם קומת גג חלקית מעל מרתף בן 2 קומות, הבנוי בחלקו ונמצא בשלבי גמר שלד. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן :
1. לא הוצגו כל השינויים ביחס למאשר בהיתר המקורי ולא קיימת כל התייחסות לשטחים שנוספו בניגוד להיתר המקורי.
  2. לא הוצגו כל המידות, המפלסים, הפרטים והחתכים הרלוונטיים.
  3. קיימת חוסר התאמה בין התכניות לחתכים וקיימת אי התאמה בין כותרות המרתף למוצג.
  4. הבקשה ברובה כוללת סימון שבו מצוין לא שייך לבקשה, חוץ מקומה א', קומת הגג והגג העליון.
  5. לא הוצגו פרטי הבריכה והיא הוצמדה לקווי הבניין וקורתה חלקית, בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  6. לא הוצגו פרטי המצללות בקנ"מ 1:20.





7. חישוב השטחים שהוגש מתייחס רק לקומת הגג החלקית ואין בו כל התייחסות לשאר השינויים שנעשו בבניין, לרבות הגדלת שטח המרתף העליון, שינויים בחלוקת השטחים, ביטול חלק מהממ"דים כתוצאה מאיחוד דירות וכו'.

8. הצהרת המהנדס והחישוב הסטטי שהוגשו מתייחסים לכתובת אלנבי 103.

9. תצהיר מתכנן השלד הוגש על פי היתר מספר 8245 שאינו קיים בתיק הבניין של ויתקין 5.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה  
נס ציונה 12, אידלסון 7**

6909/41	גוש/חלקה	17-1340	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/08/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0108-012	תיק בניין
	שטח	17-00174	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 רונבאו השקעות בע"מ  
 אבן גבירול 2, תל אביב - יפו 6407702

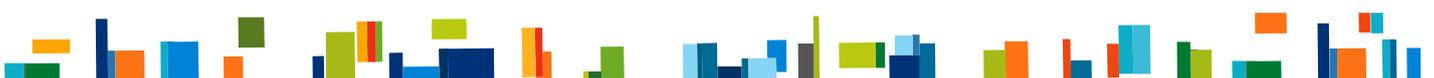
**עורך הבקשה**  
 יניב פרדו  
 בית חורון 17, תל אביב - יפו

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: מתקן חניה אוטומטי  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: עגלות/אופניים  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 22  
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר: ג'קוזי המשוויך לדירת גג  
 בחצר: גינה כמות מקומות חניה: 26 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.4

ההחלטה: החלטה מספר: 9  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 10  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017**

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה ואשר הקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף הכולל בור בן 3 מפלסים לחניה אוטומטית. סה"כ 22 דירות.**
2. **כולל ההקלות הבאות:**
  - א. **הבלטת המרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי- הבלטתן עד 1.60 מ' מקו בניין של 4.00 מ'.**
  - ב. **תוספת ג'קוזי בקומת הגג.**
  - ג. **פטור ממרפסות שירות.**
  - ד. **10% מהמרווח הצדדי הנדרש (2.70 מ' במקום 3.00 מ').**
  - ה. **ביטול קומת ביניים והקמת 4 קומות מלאות.**
  - ו. **העברת זכויות מותרות בין הקומות.**



הכל בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהתאם לתכנון העתידי שיונהג באזור זה.

3. לרבות תוספות מכוח תמ"א 38:
- א. תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לצורך הגדלת שטח הקומות.
  - ב. תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית (עד 65%) עבור 9 דירות.
  - ג. תוספת שטחי בנייה בהתאם להוראות תיקון 3א' המוסיף זכויות ביחס לכמות הקומות וכמות הדירות הקיימות בהיתר.

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. התאמה לתקן הישראלי לבנייה ירוקה.
3. התאמת עיצוב החזית המסחרית לפרק חזיתות מסחריות בתל אביב יפו בהנחיות המרחביות.
4. הפתרון הארובה ליחידות המסחר יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות לנושא איכות הסביבה.
5. הצגת יחס אורך הגזזטראות לאורך החזית ובפרט הקטנת אורך הגזזטראות בחזית הפונה לרחוב אידלסון על מנת שאורכן לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
6. תאורת הבניין החיצונית תהיה בהתאם לפרק 'תאורה אדריכלית בעיר תל אביב-יפו'
7. שילוט המסחר בבניין יהיה בהתאם לפרק 'שילוט בתל אביב יפו'
8. הקטנת תכסית קומת הגג עד 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיף 77,78.
9. הקטנת השטח הנלווה בקומת המרתף לדירה בקומת הקרקע כך שלא יעלה על שטח הדירה במפלס הכניסה.
10. הצגת תכסית חלחול מי נגר עילי כך שתהווה לפחות 15% משטח המגרש ושתכלול התייחסות לריצופים הלא מחלחלים בקומת הקרקע- בהתאם להוראות תמ"א 34.
11. התאמת התכנון להנחיות המרחביות שפורסמו:
  - א. תכנון הממ"ד הפונה לרחוב נס ציונה כך שיופנה לחזית הצדדית של הדירה ולא לחזית הקדמית לרחוב בהתאם להנחיות המרחביות שפורסמו.
  - ב. תכנון הכניסה לחדר האשפה מהחזית הצדדית ולא מהחזית הקדמית לרחוב.
  - ג. הצגת תכנית פיתוח הכוללת את הריצופים בהתאם לנדרש ובהתאם למדרכה הסמוכה.
  - ד. הנמכת קומת המרתף מתחת למרווח הקדמי ב-1.20 מ'.
  - ה. הגדלת הפיר לארובה לגודל שהינו לפחותות 40X40 והצגת מיקום הניתן לביצוע עבור מפוח על הגג.
  - ו. הצגת יחס הפתחים לחלק הבניין המבונה בחזית הפונה לרחובות.
  - ז. הצגת הסורגים לבניין באופן אחיד וללא הבלטה מהקיר החיצוני.
  - ח. הצגת מסתורי כביסה בנישות בהיקף הבניין המתוכנן (ללא הבלטה), למעט עבור הדירה עם חזיתות קדמיות בלבד.
  - ט. הצגת חומרי גמר מסתורי כביסה בהתאם לנדרש.
  - י. הצגת ניקוז רצפות מסתורי הכביסה כחיבור למערכת הניקוז הנסתר של הבניין.
  - יא. תכנון מעבי המזגנים במסתור מערכות עם חיבור לא גלוי לכל המערכות הנדרשות.
  - יב. הצגת יחס אורך הגזזטראות לאורך החזית עד 2/3.
  - יג. הצגת דוד האגירה באופן נסתר ולא על משטח הגג העליון.
  - יד. הצגת חומרי גמר הגג.
  - טו. הסגת מתקני התשתית בגבול המגרש הצדדי ב-1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי והצגת חומרי הגמר של



הגומחה בה הם נמצאים בהתאמה לגדר עליה הם יושבים.  
טז. צמצום רוחב החצר האנגלית עד 1.50 מ'.

12. הסגת המתקנים הסולאריים ב-1.20 מ' ממעקה הגג.

13. התאמת התכנון לאזור ההכרזה לפי אונס"קו לרבות:

- 1/3 מהחזיתות תהיה מבונה לרבות קומת הגג החלקית.

מעקה הגג והגג העליון יהיו מבונים בגובה של (0.90 מ' לפחות) ממפלס הרצפה.

14. ביטול קורות, עמודים וקירות המתוכננים בתחום המרפסות מחוץ לקווי הבניין המותרים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

15. הצגת המרווח הקדמי בזיקת הנאה לתחום המדרכה.

16. התאמת תכנון הג'קוזי באנלוגיה לדרישות תכנית רובע 3,4 לרבות הסגת הג'קוזי ב-1.00 מ' ממעקה המרפסת והגשת דו"ח אקוסטי לרמת הרעש העולה ממנו.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. השבת מי התהום שנשאבו במהלך עבודות הבנייה לפי סעיף 27 בתמ"א 34, בכפוף לאישור רשות המים. השבת מי התהום, שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת הקרקע, תעשה לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.

הצגת המסמכים הנ"ל תהיה תנאי לתעודת גמר.

2. הצגת רישום הדירה בקומת הקרקע בכל מפלסיה, לרבות המרתף, כיחידת דיור אחת, שלא ניתן לפצלה.

3. 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.

4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.

5. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.

6. הצגת רישום השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות.

7. הצגת רישום זיקת הנאה של המרווח הקדמי עבור המדרכה הצמודה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

בוקי בן יגלי 17

7092/139	גוש/חלקה	17-0657	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	27/04/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0086-017	תיק בניין
	שטח	17-00001	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מאיר כהן

בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617 ספורטס  
בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617 שני ספורטס  
התבור 16א, ראשון לציון 7520016 דודי כהן  
אלון 35, כרמי יוסף 9979700 דניאל ספורטס  
הירקון 6א, תל אביב - יפו 6560301 סמין לוי  
בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617

### עורך הבקשה

שאול יסקי

אחוזת בית 3, תל אביב - יפו 6514302

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 402  
במרתפים: מספר מרתפים מחסן  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחד: דירת גן  
בקומות: קומה מפולשת  
על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש פרגולה  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 10 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

## ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 2 קומות ומחסן בחצר והקמה במקומו:
  - בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, סה"כ 10 יחידות דיור.
  - 2 קומות מרתף עבור 11 מקומות חנייה בחניון קונבנציונאלי.

2. לא לאשר את ההקלות המבוקשות לחריגה מקו בניין קדמי ונסיגות בקומה טיפוסית וקומת גג בהתאם לחוות הדעת התכנונית, שכן:



- א. המבוקש חורג בכל הקומות מקו הבניין הקדמי לרח' בוקי בן יגלי ב-1.0 מ' מהמותר לפי תכנית 3616א', העומדת בפני מתן תוקף.
- ב. המבוקש חורג בכל הקומות מקו הבניין הקדמי לרח' 1240 ב-1.5 מ' מהמותר לפי תכנית 3616א', העומדת בפני מתן תוקף.
- ג. מבוקשת סגירת קומה מפולשת בחריגה מקווי הבניין והשטחים המותרים לפי תכנית 3616א'.
- ד. בקומת הגג מבוקשת בנייה בחריגה מקווי הבניין ומהשטחים המותרים לפי תכנית 3616א'.
- ה. מוצעת תוספת שטח מעבר למותר כתוצאה מחריגות מקווי הבניין כמפורט לעיל, המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616א', העומדת בפני מתן תוקף.
- ו. מבוקשות מרפסות בחריגה של 1.0 מ' מקו בניין קדמי לרח' בוקי בן יגלי.
- ז. מבוקשות מרפסות בחריגה של 1.5 מ' מקו בניין קדמי לרח' 1240.
- ח. מבוקשת הצמדת חצר פרטית לדירה במרווח הקדמי הפונה לחזית רח' 1240, בניגוד לתקנון תכנית 3616א'.
- ט. מבוקשות שתי יחידות דיור ללא מסתורי כביסה, בניגוד לתקנון תכנית 3616א'.
- י. מבוקשת מצללה בגובה שחורג ב-0.3 מ' ובנסיגה ממעקה הגג החורגת ב-0.2 מ' מהמותר בתקנון תכנית 3616א'.
- יא. מבוקש מרתף עד גבולות מגרש, שאינו מותר כלל שטח לחלחול, ללא שהוצגו לכך הסימוכין המתאימים לפי תמ"א 34.
- יב. נוגד את הנחיות העיצוב של רובע 3 באזור ההכרזה בנושאים הבאים:
- מבוקשות מרפסות בחריגה של 0.5 מ' מאורך המרפסות המותר באזור ההכרזה.
  - מבוקשות מרפסות בצמוד לפינות הבניין, ללא נסיגה של 0.3 מ' כנדרש.
  - מפלס הכניסה הקובעת לבניין חורג ב-0.14 מ' מעל המותר, ביחס לגובה המדרכה הסמוכה.
  - מבוקשות חזיתות לרחוב עם זכוכית כחומר גמר עיקרי, בניגוד למומלץ באזור ההכרזה.
  - אין ציון חומרי גמר וצבעם בשרטוטי החזיתות.
  - הבניין מעוצב כשילוב בין מסות בניויות אטומות למסות שקופות המחופות במלואן בזכוכית, לחריגה מהנחיות העיצוב.
  - מבוקשת בחזית לרח' בוקי בן יגלי מסה בנויה המהווה 25% מאורך החזית והיתר – חלונות, בחריגה מהנחיות העיצוב.
  - הדגשות עיצוביות אנכיות בכל חזיתות הבניין, בניגוד להנחיות העיצוב.
  - חלונות מסך עד גובה התקרה בחזיתות, בניגוד להנחיות העיצוב.
  - מבוקשות גדרות לחזית בגובה 1.5 מ', בחריגה מהגובה המותר בהנחיות.
  - חסרה רצועת גיבון במרווח הקדמי, כנדרש בהנחיות.
  - פתח כניסה לחדר אשפה בחזית קדמית בניגוד להנחיות.
- יג. יש חוסר התאמה בין תכניות לחתכים וחזיתות, לרבות שרטוט לא נכון של חזיתות, מישורי החזיתות המשורטטים אינם תואמים את ההדמיות וכיוצא באלה אי-דיוקים.
- יד. חוסר התאמה גראפי בין המשורטט בנספח התנועה לתכנית 100.
- טו. בנספח התנועה מצוין מספר לא נכון של יחידות הדיור המותר – 21 יחידות דיור, 11 קיים ועוד 10 מוצע – וזאת בניגוד למה שהוגש בבקשה – 2 יח"ד קיימות בהיתר וסה"כ 10 יח"ד מוצעות בבניין, לאחר ההריסה והבנייה מחדש.
3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הבנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין הקדמיים.
4. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
- הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) הנמצאת לפני מתן תוקף ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את קווי הבניין הצדדיים ומספר הקומות וגובהן המותרים.
  - פתרון חנייה אושר על ידי מכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.



## החלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 127

7113/55	גוש/חלקה	17-0856	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	28/05/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0187-127	תיק בניין
434.00	שטח	16-10386	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 דליה קשמן  
 מודיליאני 13, תל אביב - יפו 6468713

**עורך הבקשה**  
 נבון אדריכלים  
 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): גלריה מסחרית (ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת קרקע), שימוש מבוקש: מגורים (צירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת בקומת בניים), שימוש חורג בקומה מספר: ג, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 16.67, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 11  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017**

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת ביניים מעל קומת קרקע מסחרית:
- ביטול הצמדת גלריה לחנות הדרומית בקומת הקרקע ע"י ביטול המדרגות הספירליות ואטימת הפתח בתקרת החנות.
  - צירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד הנמצאת בקומת הביניים.
  - הגדלת הדירה הנ"ל ע"י סגירת המרפסת ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
  - ביטול כניסה אחת מתוך 2 מחדר המדרגות לדירה הנ"ל.

כולל ההקלה הבאה:  
 ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת קרקע וצירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת בקומת ביניים. (שימוש חורג להיתר ממסחר למגורים)



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

**תנאים אחרי ועדה**

1. החזרת המרפסת שהתבקשה מחוץ לקו בניין צדדי, בניגוד לתקנות התכנון והבניה, לקיים בהיתר.
2. הצגת מפרטי החזיתות והתאמתן להנחיות העיצוב באזור ההכרזה של תכנית 3616 א'.

**הערות**

ההיתר הוא למאושר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת במגרש או בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**שלומציון המלכה 26, ברנדיס 38**

6212/57	גוש/חלקה	17-0546	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	28/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0491-026	תיק בניין
503.00	שטח	16-00796	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 דפנה כרמון  
 יצחק שדה 17, רמת השרון 4728414

**עורך הבקשה**  
 פיצו קדם  
 מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 400  
 במרתפים: מספר מרתפים אחר: ע"ג, מתקנים ומערכות טכניים, ממ"ד, חניות, חדר אופניים ועגלות, מועדון דיירים  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: דירה כמות חדרי שירותים: 1  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 4  
 על הגג: קולטי שמש פרגולה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 7 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0023-2 מתאריך 27/12/2017

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0023-2 מתאריך 27/12/2017**

**החלטת הוועדה מיום 1.11.2017 נשארת בעינה.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**





ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0021 מתאריך 29/11/2017

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 14**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0021 מתאריך 29/11/2017

לשוב ולדון בבקשה בנוכחות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 14  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0019 מתאריך 01/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 14**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0019 מתאריך 01/11/2017

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומה עליונה חלקית. סה"כ 4 יח"ד.  
הכל מעל שתי קומות מרתף, המכילות מתקן חניה אוטומטי עבור 7 מקומות חניה, שטחים נלווים לדירת קרקע ושטחים משותפים.  
לאשר הקלות הבאות:

1. הסדרת כניסה נוספת למרתף הצמוד לדירת הקרקע מחדר המדרגות הכללי בתנאי לרישום הערה לפי תקנה 27 על אי פיצול דירות.  
לא לאשר הקלות הבאות:

1. לא לאשר הקמת בריכת שחייה - הבריכה תופסת את כל המרווח הצדדי ועד לגבול המגרש הקדמי לרחוב ברנדיס. מדובר באזור בנייה צפוף והקמת הבנייה כמבוקש לא מאפשרת שטח מגון בחלק הצדדי של המגרש דבר שלא מתאים לסביבה.
2. לא לאשר גובה גדרות בגבולות צדדיים עם שכנים מגובה 1.5 מ' לגובה 1.8 מ' - נוגד הנחיות מרחביות.
3. לא לאשר מסתורי כביסה - לא ניתן לפטור מהסדרת מסתור כביסה לכל דירה מוצעת.



אישור הבקשה בתנאי למתן תוקף לתכנית 3729א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

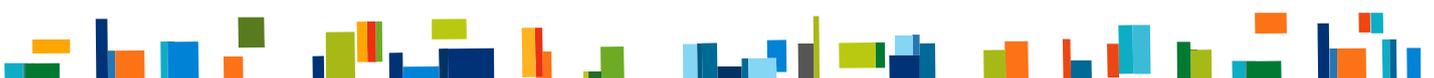
#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול בריכת שחייה המסומנת בחצר הבית המשותף.
2. תכנון מסתורי הכביסה בקונטור הבניין החדש בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
3. תכנון הרצועה המפולשת בהתאמה לתכנית 3729א'.
4. ת"י לבניה ירוקה 5281.
5. תאום סופי מול תחנות מכון הרישוי.
6. הצגת חישוב פיר מערכות מיזוג אוויר בשטחי המרתף.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בבנייה חדשה- 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.
2. דירת דופלקס בקומות ג'-ד' ודירת קרקע עם מרתף שצמוד לה ירשמו כל אחת כח"ד אחת שלא לפצלה. יוצג רישום בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. הצגת רישום הערות בטאבו של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני איכלוס.
5. לא תותר סגירת מרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין ותוצג לפני איכלוס הבניין.
6. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש- הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
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**  
**דיזנגוף 255, דיזנגוף 1255**

6961/93	גוש/חלקה	17-0787	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0187-255	תיק בניין
2,618.00	שטח	16-01380	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 רוסלן וולודרסקי  
 דיזנגוף 255, תל אביב - יפו 6311709

**עורך הבקשה**  
 בלה גורליק  
 העצמאות 67, אשדוד 77452

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

קומה בה מתבצעת התוספת: 7 שטח התוספת (מ"ר): 17.02 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 113.31 כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים במחיצות, מדרגות פנימיות ואינסטלציה תוספת אחרת: פרגולה במרפסת הגג שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 17.02 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40 שטח פרגולה (מ"ר): 10.9 חומר הפרגולה: עץ הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1988 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 27.65 נסיגה מהמעקה מ

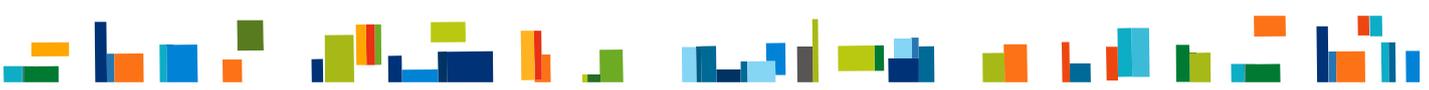
ההחלטה: החלטה מספר: 13  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 14**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017**

לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג כולל שינויים פנימיים ושינוי מיקום גרם מדרגות פנימי, הכל במתחם של שני בנייני מגורים מעל חזית מסחרית רציפה בבניין הדרומי בדירה דרום- מערבית בקומה ה'. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים אחרי ועדה**

1. בכפוף לכניסה לתוקף של תכנית 3616 א'.
2. הסדרת הנסיגות בגג בחזית קדמית לרחוב דיזנגוף 3.0 מ' - בהתאם לתכנית 3616 א'.
3. התאמת גודל חדר יציאה לגג המבוקש לתכנית 3616 א' - 40 מ"ר לחדר יציאה לגג תכנית 65% הקטן מביניהם.
4. ביטול השיפוע במצללה.
5. התאמת התכנית העתידית לתכנית 3616 א' - 40 מ"ר לכל חדר יציאה לגג או בתכנית 65% הקטן



**מבינהם.**

**הערות**  
**ההיתר הוא למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זלטופולסקי 17

6901/26	גוש/חלקה	16-1918	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	12/12/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0250-017	תיק בניין
402.00	שטח	15-02069	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
א.פ.רובין בע"מ  
ירמיהו 7, תל אביב - יפו 6350707

עורך הבקשה  
נועה רובין  
ירמיהו 7, תל אביב - יפו 6350707

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 612,  
במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניה,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירה,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12,  
על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 12, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס

ההחלטה: החלטה מספר: 14  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 27-17-0023 מתאריך 27/12/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 15 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 27-17-0023 מתאריך 27/12/2017

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- לא ניתן לאשר בנייה בקו בניין 0.00 מ' בקיר משותף עם המגרש הצפוני היות והבנייה המבוקשת אינה כוללת בנייה  
בו זמנית עם המגרש הגובל מצפון כנדרש בהוראות תכנית 3616א' וכתוצאה מכך הגדלת הבנייה בכל  
הקומות מעבר  
למותר בהוראות תכנית 3616א'.
  - מוצעת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
  - הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר להיקף הבנייה המותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו הבניין  
הצדדי צפוני



**המותר.**

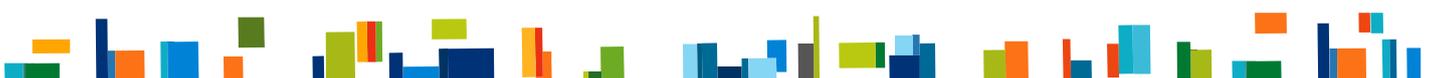
4. גובה קומות בין רצפות חורג מעבר למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
5. מרפסות גזוזטרה:
  - בקומה ה', מוצעת מרפסת גזוזטרה קדמית בשטח העולה על 14 מ"ר ומהווה תוספת שטח מעבר למותר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
  - מרפסות בחזית קדמית ועורפית מוצעות בצורה שאינה אחידה בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
  - בקומה 5 מוצעת נסיגה בחזית קדמית וכתוצאה מכך נוצרת מרפסת גג ובהמשכה מרפסת גג בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
  - בקומה הגג החלקית מוצעת גזוזטרה המשכית למרפסת גג בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
6. מסתורי כביסה:
  - תכנון אגף מסתורי כביסה המוצע בחזית קדמית לרחוב- נוגד את הוראות תכנית 3616 א'.
  - הבלטת אגף מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין האחורי והצדדי צפוני המותרים נוגדים את הוראות תכנית 3616 א'.
7. תכנון גישה למרתף נלווה לדירה בקומת קרקע משטח מבואת קומת מרתף, הינו נוגד את הוראות תכנית ע'1.
8. שטח מחסן דירתי המוצע במפלס מרתף עליון הינו חורג מ- 12 מ"ר המותרים בהוראות תכנית ע'1.
9. תכנון מדרגות חיצוניות משטח חצר פרטית לכניסה נפרדת למפלס המרתף הכולל גישה למשרד, נוגדת את הוראות תכנית ע'1 וללא כל הצדקה תכנונית לכך שהנ"ל נדרש לתפקוד המגרש.
10. חצר אנגלית המוצעת במרווח צדדי דרומי ברוחב העולה על 1.50 מ' נוגדת את הוראות תקנות התכנון והבניה.
11. גובה גדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדיים עולה על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבניה.
12. מצללות:
  - בקומת הגג מוצע קירוי חלקי מעל פרגולה בחזית קדמית הנוגד את הגדרתה לפי תקנות התכנון והבניה המהווה שטח עיקרי לכל דבר ועניין ומעבר לשטחים המותרים.
  - בחזית קדמית מוצעת פרגולה מעל גזוזטרה בקומה ה' הנתמכת בקיר ובקונטור החורג מקונטור הגזוזטרה נוגדים את הוראות תקנות התכנון והבניה.
  - בחזית עורפית מוצעת פרגולה מעל גזוזטרה בקומה ד' בקונטור החורג מקונטור הגזוזטרה בניגוד להוראות תקנות התכנון והבניה.
13. עיצוב מעטפת חזית הבניין הצדדית דרומית מוצעת עם פתחים עגולים ואינה תואמת את מאפייני הרקמה הסביבתית כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
14. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
  - לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
  - קיימת חוסר התאמה בין המוצג בתנוחות הקומות לחתכים וחזיתות.
  - תכנית פיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים והפרטים הנדרשים לצורך בדיקתה, לרבות התייחסות עורכת הבקשה לפתרון חלחול האזורים של משטחים מרוצפים לצורך בדיקה והתאמה להוראות תכנית 3616 א'.
15. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תכנית הרובעים 3616 א' הנמצאת לפני מתן תוקף ותקנות התכנון והבניה תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.



16. לקבל את התנגדויות בחלקן לעניין: בנייה המוצעת בקו בניין 0.00 מ' בקיר משותף, תכנון אגף מסתורי כביסה בחזית קדמית הפונה לרחוב.
17. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
- טענות קנייניות, שכן הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
  - הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) הנמצאת לפני מתן תוקף ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את הצפיפות ומספר הקומות המותרים.
  - הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

הערה: הודעה על נימוקי החייית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סמטת גן מאיר 2, רש"י 15

7226/56	גוש/חלקה	17-1283	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	06/08/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0078-002	תיק בניין
802.00	שטח	17-10086	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
קידר מבנים בע"מ  
החרושת 19, רעננה 4365610

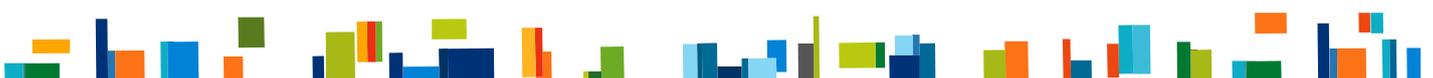
עורך הבקשה  
יניב פרדו  
בית חורון 17, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניה  
בקומת הקרקע: חדר אשפה אחר: מגורים כמות חדרי שירותים: 5  
בקומות: קומה מפולשת כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 28  
על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 29 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 15  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 16 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. הבקשה הנוגדת את התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6, לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה:
    - הקטנת קו הבניין הקדמי מ- 5.00 מ' המותרים ל- 3.00 מ' (אשר התבקשה כהקלה) אינה ניתנת לאישור.
    - הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא רצועה מפולשת כנדרש.
    - גובה קומת הקרקע (בין רצפות) חורג מעבר למותר.
    - מספר יחידות הדיור המבוקש בקומת הקרקע והגג הינו מעבר למותר.
    - הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתחת, כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי.
    - נסיגה על הגג, בחזית קדמית דרומית, קטנה מהמותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי דרומי



## המותר.

2. הגדלת מספר יחידות הדיור ב- 5 הקומות המותרות מ- 20 יח"ד ל- 23 יח"ד (אשר התבקשה כהקלה) הינה חורגת ב- 2 יח"ד מעבר לניתן לאישור שכן שטח ממוצע הדירות המתקבל הינו נמוך מהמותר בתקנות התכנון והבניה.
3. קומת קרקע חורגת מהיקף הקומות הטיפוסיות (לא כולל הבלטת מרפסות) בניגוד להוראות תמ"א 38.
4. לפי המוצג בנספח תנועה וחניה: תכסית הבנייה המוצעת בקומות מרתף חורגת מעבר למותר בהוראות תמ"א 34 ובניגוד להנחיות המרחביות.
5. גובה מפלס הכניסה המתוכנן ביחס למפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית הינו חורג מעבר למותר בהנחיות המרחביות.
6. מרפסות:
  - שטח המרפסות בכל הקומות הינו מעבר למותר בהוראות תכנית 2363 התקפה.
  - רוחב כל מרפסת הינו עולה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת בניגוד להוראות תכנית 2363 התקפה.
- הרקמה
  - חומרי גמר למרפסות המוצעות מזכוכית בלבד, נוגדות את ההנחיות המרחביות ביחס למאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת.
- בקומת הגג (בחזית הקדמית הפונה לרחוב רש"י) מוצעת הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת בניגוד להנחיות המרחביות.
7. גובה קומה במפלס מרתף עליון הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית ע'1 התקפה.
8. חזיתות הבניין מוצעות בחיפוי אבן, עץ וזכוכית ואינן תואמות את מאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת כנדרש בהנחיות המרחביות.
9. נסיגת המצללות ממעקה גג קדמי דרומי וממעקה גג צדדי צפוני הינן קטנות מהמותר בהנחיות המרחביות.
10. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה שכן:
  - לא הוצגו כל המיזות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
  - הבקשה אינה תואמת כלל את נספח תנועה וחניה שאושר במכון הרישוי.
  - פרסת גדרות צדדיות הוצגה בצורה חסרה ללא ציון מפלסים אבסולוטיים לרבות קו קרקע טבעי של חלקות גובלות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.
  - תכנית פיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת כל המיזות, המפלסים לרבות הפרטים הנדרשים לצורך בדיקתה.
11. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות תקפות, הוראות התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו- 6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
12. לקבל את טענות המתנגדים באשר לחוסר הבהירות בהקלה המבוקשת לבניית מתקנים טכניים בגבול המגרש בנישה הגבוהה מ-1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר, שכן פריסת גדרות צדדיות הוצגה בצורה חסרה ללא ציון מפלסים אבסולוטיים וסימון ק.ק.ט של חלקות גובלות המאפשרים את בחינת ההקלה המבוקשת.
13. לדחות את טענת המתנגדים שכן:
  - הבקשה נבדקה בהתאם להוראות התכניות התקפות תוך התאמה להוראות תמ"א 38 במגבלות התכנון שפורסמו באזור לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את המותר לעניין גובה הקומות, הבלטת מרפסות בחזית המערבית, נסיגות הבנייה בגג



לאותה חזית ולא נראה כי קיימת פגיעה ממשית במתנגדים ע"י מתן הקלות של עד (10%) בקו הבניין צדדי צפוני לרבות הגדלת צפיפות עד 20% הניתנות לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.  
- הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.







3. הצגת פרישת הגדרות וחומרי הגמר בהתאם להנחיות מרחביות.
4. הצגת תכנית פיתוח שטח עדכנית.
5. תיקון המפרט ע"פ המסומן על גביו .
6. הגשת 2 מפרטי תקנה 27 : -כי יחידת הדיור בשתי הקומות, קרקע ו- א' מהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.-מתן התחייבות לאי סגירת מרפסות לא מקורות.

#### תנאים בהיתר

1. תרשם הערה לפי תקנה 27 לאי פיצול יחידת הדיור ואי סגירת המרפסות הפתוחות .
2. פיצול הדירה ליח"ד נפרדות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חירותנו 35, גבעולים 1

6136/205	גוש/חלקה	17-0974	בקשה מספר
עזרא והארגזים	שכונה	15/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3672-035	תיק בניין
202.00	שטח	16-10306	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 איל דנון  
 חירותנו 35, תל אביב - יפו 6762733

**עורך הבקשה**  
 ג'י הוטניק  
 הזית 13, כפר מל"ל 4592000

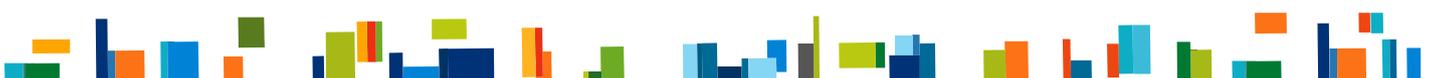
**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 שטח הריסה (מ"ר): 7

כמות קומות לתוספת: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע+1+גג מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מערך חלוקת החדרים ומיקום המדרגות, ללא שינוי מרחב מוגן קיים. תוספת אחרת: הריסת מקטע קיים בקומת הקרקע והוספת מקטע בקומה הראשונה לצורך התאמת המבנה לתכנית גגות עמידה ב-80% קומה ראשונה ביחס לשטח קומת קרקע. בניית חדר על הגג ללא נסיגות בחזית מזרחית ובחזית מערבית. שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 52.33 הש

ההחלטה: החלטה מספר: 17  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 27-12/2017-0023 מתאריך

### **ההחלטה : החלטה מספר 18** **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 27-12/2017-0023 מתאריך**

1. **לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות בנייה והוספת חדר יציאה לגג בבניין מגורים קיים עם יחידת דיור אחת, כולל הקלה לבניית חדר היציאה לגג בנסיגה חלקית מעקות הגג הקדמיים לפי הוראות תכנית ג1.**
2. **לדחות את ההתנגדות, שכן:**
  - אין חריגה באחוזי הבניה המותרים. לפי תכנית 3328 השטחים העיקריים המותרים לבניה הינם 173 מ"ר.
  - תכנית 3328 מאפשרת בניה בקו 0 בחזית קדמית, כמו כן המבנה קיים לפי היתר.
  - לפי תכנית ג' 1 ניתן להמליץ כהקלה על בניה ללא נסיגה כאשר ממדי הבניין אינם מאפשרים בניה בנסיגה





של 2 מ'.

- תכנון חלקי של חדר היציאה לגג עד מעקה הגג אינו פוגע בסביבה ומקובל מבחינה עיצובית.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת השטח המבוקש על הגג לפי תכנית ג'1 עד 65% משטחו.
2. הנמכת קומת הגג ל-3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
3. תכנון מעקה מרפסת הגג המבוקשת בחזית דרומית לרחוב גבעולים עד לגבול המגרש.
4. תכנון כיוון דלתות פילר האשפה שלא יפתחו מעבר לגבול המגרש.
5. אישור אגף הנכסים על המצב הקיים לפני הוצאת ההיתר לעניין השינויים שנעשו בגבול המגרש בשונה מההיתר האחרון.

תנאים בהיתר

חלוקת יח"ד אחת קיימת ליח"ד נפרדות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא וביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מהרש"א 4

6974/7	גוש/חלקה	17-1292	בקשה מספר
שפירא	שכונה	07/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3577-004	תיק בניין
	שטח	17-00590	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יגאל פרדו  
 נורדאו 62, הרצליה 4658222

**עורך הבקשה**  
 אברהם זאורוב  
 השלום 1, אזור 5801620

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 65.46 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 118.29  
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימים

**ההחלטה: החלטה מספר: 18**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017**

### ההחלטה : החלטה מספר 19 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לאשר את הבקשה לשינויים בדירה המערבית בקומת הקרקע והרחבתה תוך מילוי השטח בין העמודים שנבנו בסמוך לדירה במסגרת היתר להרחבת הדירה בקומה השנייה מעליה, כולל ההקלות הבאות:
  - הקלה 10% מקו בניין למימוש זכויות
  - שינוי בטיפוס של תב"ע בהתאם לבנוי אצל שכן לצורך תכנון אופטימלי.
 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. לא לאשר את ההקלה לתוספת של 6% משטח המגרש שאינה רלוונטית והבקשה תואמת את הזכויות המותרות.

- תנאים אחרי ועדה**
1. הגשת המפרט על בסיס מפת מדידה עדכנית.
  2. הצגת חזית אחידה בתאום עם בוחן הרישוי וסידור כניסה נוספת לדירה לא מכיוון החזית בהתאם לקיים אצל שכן באגף הסמוך.





3. ביטול גדר בתחום המגרש להצמדת חלקי החצר המשותפת לדירה או לחילופין הגשת הסכמת בעלי הדירות לכך.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערה בהיתר בדבר אי פיצול הדירה.
  2. פירוק גדרות רשת בתחום המגרש ומחוץ לגבולות המגרש הצדדי והאחורי בהתאם למסומן במפרט בעת ביצוע עבודות הבניה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קמינסקה 24

6986/334	גוש/חלקה	16-0901	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	09/05/2016	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3658-022	תיק בניין
	שטח	15-02490	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קמינסקה אורבן גרופ בע"מ  
 נס ציונה 8, תל אביב - יפו 6390410

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

בריכה: קומה: 0, מיקום: 0, גודל: 0

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 20 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

תיקון תנאי מספר 5 בהחלטת הועדה 2-17-0003 מתאריך 08/02/2017 של : התאמת התכנון למותר לפי תקנות לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, ביטול מרפסות בולטות מקו בניין אחורי, מתן פתרון לאזור כל החללים".

התיקון מתייחס להבלטת המרפסות מקו הבניין האחורי המותר וניתן לאשר את התכנון המוצע כולל הבטחת המרפסות עד 40% מהמרווח האחורי וזאת לאחר השלמת הפרסומים בגין הבלטתן שכן נחוצה מבחינה אדריכלית. החלטת הוועדה, למעט המפורט בסעיף הנ"ל בגן הבלטת המרפסות, נשארת בעינה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 17  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0003 מתאריך 08/02/2017





000000 : 000000 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-17-2 מתאריך 08/02/2017

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים, תוספת שטח לדירות קיימות ותוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 עבור סה"כ 7.5 קומות ו- 29 יח"ד בבניין.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד ב- 2.5 קומות בקונטור הקומה הטיפוסית - מתוקף תמ"א 38
2. סגירת ק. עמודים והפיכתה ליח' דיור נוספות - מתוקף תמ"א 38
3. הרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) - מתוקף תמ"א 38
4. חריגה מקווי הרחבה לכיוון רח' קמינסקה (קדמי) ב- 0.5 מ' - מתוקף תמ"א 38
5. חריגה מקווי הרחבה לכיוון עורף הבניין ב- 0.5 מ' - מתוקף תמ"א 38
6. חריגה מקווי הרחבה לצדדים ב- 0.4 מ' לצורך חיזוק הבניין - מתוקף תמ"א 38
7. ביטול נסיגות בקווי בנין צדדי ואחורי בקומות העליונות

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

תנאים להיתר

1. הצגת תחום מותר להרחבה בתכניות ובתכנים. הצגת מידות וייעוד כל החדרים בבניין.
2. הצגת תכנית גגות, מתן פיתרון למערכות סולריות לכל הדירות ופתרון עליה לגג עליון מתוך חדר מדרגות משותף.
3. ביטול קורה סביב בניה על הגג בגובה מעקה הגג העליון המוצעת מעבר לקווי הבניין שאינה נדרשת לחיזוק הבניין.
4. הצגת תכנית פיתוח שטח לרבות סימון גדרות, שבילים משותפים ונטיעות.
5. התאמת התכנון למותר לפי תקנות לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, ביטול מרפסות בולטות מקו בניין אחורי, מתן פתרון לאזורור כל החללים.
6. הגשת שני מפרטים כאשר השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
7. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג1 המאפשרת הגדלת התכסית עד 65% משטח הגג כאשר שטח הדירות לא יקטן מ-80 מ"ר וזאת בהתאם לתיקון מדיניות הועדה לכך.
8. קבלת אישור הג"א לסידור שיפורי מיגון בדירות הקיימות עם עיבוי קירות בהמשך לקירות ממ"ד מהקומות העליונות כפתרון חלופי לממ"ד על פי הוראות תמ"א 38.
9. מילוי דרישות מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**העוגן 26, 3741 (רחוב 79) 2**

9011/12	גוש/חלקה	17-0713	בקשה מספר
עגמי וגבעת עליה	שכונה	07/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3741-002	תיק בניין
299.00	שטח	16-00817	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

איוויב נדל"ן בע"מ  
 הרבי מבכרך 16, תל אביב - יפו 6684948 שפרינגר נדל"ן בע"מ  
 פל"ים כפר אז"ר 2, רמת גן 5590500

**עורך הבקשה**

ארז שני  
 ת.ד. 37, תל אביב - יפו

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

במרתפים: מספר מרתפים מחסן אחר: מתקן חניה + שטח נלווה למגורים עפ"י עו  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: מתקן חניה, דירת גן  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3 כמות יח"ד מבוקשות: 4  
 על הגג: חדר מכונות ומעלית חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 5 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 21**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בהקלה לתוספת זכויות במסגרת 20% מכוח הוראת שעה, שכן:
1. על-פי חוות-דעת מחלקת תכנון עיר, תוספת זכויות מכוח הוראת השעה אינה עולה בקנה אחד עם כוונת התב"ע לשמירה על המרקם הקיים, אופי הבינוי באזור ועידוד תוספות למבנים קיימים תמורת שיפוצם. לא ניתן ליישם תקנות הוראת השעה שכן מדובר במרקם קיים, מתוך מטרה לשמור על אופיו ולרבות עידוד שמירה ושיפוץ בניינים קיימים על פני הריסתם והקמת בניינים חדשים.
  2. מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר שלא כל שטחי הבנייה חושבו בהתאם לתקנות.
  3. נוגדת תקנות התב"ע לעניין תכסית הבנייה העל קרקעית, הגדלת תכסית הבנייה על הגג, גובה ונסיגות בקומת הגג החלקית שלא ניתן להמליץ על ההקלות שהבקשה מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר.
  4. נוגדת תכנית בינוי ופיתוח (4)2509 וכולל מעברים מפולשים בקומת הקרקע ומהווה הגדלת נפח הבנייה.



5. נוגדת מדיניות עיצוב יפו והנחיות מרחביות לעניין גודל ופרופורציות פתחים, סידור חלונות ממ"ד בחזית לרחוב ומיקום פתחים לחדרים טכניים בחזית לרחוב.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**הרצל 51, מטלון 24**

8987/1	גוש/חלקה	17-0431	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	07/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0002-051	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

רן אפרת  
 קרן היסוד 23, רמת השרון 4724897

**עורך הבקשה**

יניב פרדו  
 בית חורון 17, תל אביב - יפו

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

במרתפים: ללא מרתף  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה כמות חנויות: 3  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 40  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: מסתור אשפה

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 22**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

- בהסתמך על חוות הדעת המשפטית לאשר את הבקשה להריסת הבניינים הקיימים, למעט קירות חזית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים ב-2 חלקות נפרדות ללא איחודם עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 40 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים:
  - תוספת 2.5 קומות חדשות מכח תמ"א 38 עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.
  - הרחבת דירות קיימות עד 13 מ"ר עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.
  - כולל ההקלות הבאות:
  - ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון אופטימאלי.
  - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית עבור תכנון אופטימאלי.
  - הגדלת תכסית קומת הקרקע בחלקה 11 מעבר ל- 50% המותרים עד 73%

- לאשר פתרון חלופי ל-32.34 מקומות חנייה החסרים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ובכפוף למילוי כל התנאים של תחנת תנועה וחנייה.





3. לדחות את ההתנגדויות מכיוון שמדובר בטענות קנייניות והוועדה המקומית מוסמכת לדון בנושאים  
תכנוניים בלבד.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מתן פתרון לסידור מערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
4. ביטול הבלטת המרפסות החדשות מעבר ל- 1/3 מרוחב המדרכה בהתאם לנקבע בתקנות.
5. קבלת אישור מאגף הנכסים להבלטת המרפסות החדשות לתחום הדרך (במסגרת 1/3 מרוחב המדרכה)  
או ביטולם.
6. הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים והוכחה  
להתאמתם למותר בתקנות.
7. השלמת תיאום התכנון מול מחלקת השימור לפני הוצאת היתר.
8. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש, נטיעת עצים חדשים לפי קובץ הנחיות, מפלסי הקרקע הגובלים,  
חומרי הגמר, פתרון למעבי המזגנים ופרטיהן, והבלטת פיר איורור מהשטח המסחרי - בתאום עם בוחן  
הרישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

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

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מחלקת השימור וחברת שמ"מ המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר  
וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. יש לרשום תקנה 27 בדבר רישום בית משותף אחד על שני המגרשים

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023  
 כ"ט אדר תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגר"א 3

6894/18	גוש/חלקה	17-1081	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	04/07/2017	תאריך הבקשה
עבודה מצומצמת-מהיר שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	סיווג	0384-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אלי אגף נכסים לוי  
 אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

**עורך הבקשה**  
 ידין תדמור  
 שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 קומה בה מתבצעת התוספת: כניסה, א, ב, גג שטח התוספת [מ"ר]: 71.5 כיוון התוספת: לצד תוספת אחרת: מיכל מים,  
 גומחות מים וחשמל, מסתור אשפה

**ההחלטה: החלטה מספר: 22**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017**

### ההחלטה : החלטה מספר 23 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

- לאשר את הבקשה לתוספת בניה ושינויים בכניין קיים, הכוללים:
- הריסת מהלך מדרגות חיצוני הקיים במרווח הצדדי (הדרום - מזרחי) של המגרש והקמת מהלך מדרגות חדש מחומר קל במרווח הנ"ל;
  - שינויים בחזיתות הכוללים: הגבהת מעקה גג בנוי במעקה מחומר קל ושינויים במיקומם וממדיהם של פתחי הבניין;
  - שינויים בפתוח שטח המגרש הכוללים: הקמת שער כניסה בחזית המגרש לרחוב, גומחת מים ומסתור אשפה במרווח הקדמי הצדדי והצבת מיכל מים בחזית העורפית האחורית של המגרש.

**כולל ההקלות הבאות:**

- א. הקמת גומחות מים וחשמל בגבול המגרש הצדדי, בגובה של 2 מטר במקום 1.50 מטר המותרים.
- ב. הקמת מדרגות חירום במרווח הצדדי, הדרום-מזרחי של המגרש בצמוד לכניין הקיים בגובה של כ- 14 מטר.
- ג. הצבת מיכל מים במרווח האחורי צדדי, עד לגבולות המגרש.



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

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

**יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבניה.**

**הערות**

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

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

