

28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

### פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 09:00 2-18-0002 תאריך: 24/01/2018 שעה: 09:00  
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') תמ"א 38	ואנרגיה בע"מ קבוצת עמוס לוזון יזמות	בני אפרים 274		17-0359	1
<a href="#">4</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אייל שמיר	הפרסה 5	0901-005	-17-0686	2
<a href="#">6</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יצחק שי	ברש אשר 3	2016-003	17-1013	3
<a href="#">8</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ליאור מאור	עולי הגרדום 32	-0920-032	17-1108	4
<a href="#">10</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ריקי זולף	צמחי היהודים 8	-0990-004	17-1227	5
<a href="#">12</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	משה אהרוני	לבנון חיים 31	0941-031	17-1567	6
<a href="#">14</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.ע.ז. ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ	ילין דוד 7	-0488-007	16-1706	7
<a href="#">17</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות'	אפשטיין יצחק 9	-0489-009	16-1815	8
<a href="#">20</a>	תוספות בניה תוספות (כולל קומת קרקע)	החברה לחיזוק טבריה 10 תל אביב בע"מ	טבריה 10	-0090-010	17-0325	9
<a href="#">22</a>	תוספות בניה תוספות (כולל קומת קרקע)	ירון לוי	שדרות ח"ן 29	-0337-029	17-1066	10
<a href="#">24</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	הלל לאטי	חירותנו 9	-3672-009	17-1157	11
<a href="#">27</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אמיר פרס	אלעזר (רוקח) 10	0155-010	17-0613	12
<a href="#">29</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אמיר פרס	אלעזר (רוקח) 12	0155-012	17-0855	13
<a href="#">31</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ס.ג. הפלמ"ח ת"א בע"מ	הפלמ"ח 21	1007-021	17-1102	14
<a href="#">34</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלרזי השקעות בע"מ	השוק 34	0176-034	-17-0095	15
<a href="#">36</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אמיר פרס	מירון 3	-0393-003	17-0549	16
<a href="#">38</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אפלטון 1 תל אביב יפו בע"מ	יפת 201	3004-201	17-0702	17
<a href="#">41</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי	ליודמילה אלישיב	אהלי יעקב 11	3752-011	17-0931	18



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	תכנית הרחבה					
<a href="#">43</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	איגנט יצחק וייס	וולפסון 50	-0033 050	17-1561	19
<a href="#">46</a>	בריכה-מהיר בריכת שחיה	אסתי פרידמן	ברלין אליהו 13	-2350 002	17-1053	20
<a href="#">48</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אקמ דה וינצ'י בכנרית	קפלן אליעזר 19	0445-019	17-1890	21
<a href="#">50</a>	תעסוקה תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	קניון רמת אביב בע"מ	אינשטיין 38	-0930 050	-16 0252	22
<a href="#">53</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קבוצת עזריאלי בע"מ	דרך בגין מנחם 121	0054-121	17-1560	23



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00 - 18:00 תאריך: 24/01/2018 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	
	מיטל להבי	חברת מועצה	
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצגת	שמואל גפן	חבר מועצה	ע"י רענן משה
	איני רינה בראון	נציגת כיבוי אש	
	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	
נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי עודד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	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	
	איני ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	
	איני פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	איני מרגריטה גלוזמן	מהנדסת רישוי בכירה	ע"י מ"מ עידו קויפמן
	איני מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	איני יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזוסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני אפרים 274

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

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

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

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

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

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

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

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

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



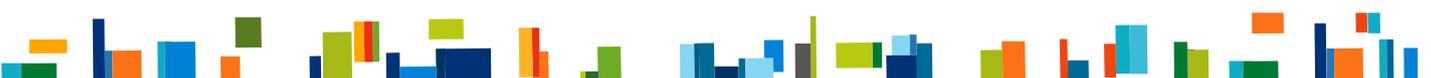
## פתיחת דלת כניסה נוספת לדירה במפלס המרתף.

### תנאים אחרי ועדה

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

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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





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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

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

לבקשת מהנדס העיר לשוב ולדון בבקשה בנוכחות צוות התכנון.

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

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

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפרסה 5

6335/39	גוש/חלקה	17-0686	בקשה מספר
צהלה	שכונה	01/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0901-005	תיק בניין
739.00	שטח	16-00234	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אייל שמיר

בניהו 43, תל אביב - יפו 6908443 נורית שמיר  
 בניהו 43, תל אביב - יפו 6908443

### עורך הבקשה

תמר סמט

ת.ד. 6444, רמת השרון

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 100  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד מקלט מחסן חדרי עזר אחר: חדר כושר, משחקים, קולנוע, שירותים  
 בקומת הקרקע: אחר: חניה+מגורים כמות חדרי שירותים: 2  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 1 כמות יח"ד מבוקשות: 1  
 על הגג: קולטי שמש אחר: יחידות מיזוג אוויר  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר: בריכה, חדר מכונות, חדר איזון, חצרות אנגליות כמות מקומות חניה: 2 גדר  
 בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5  
 נפח בריכה (מ"ק): 67.00

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

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

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7

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

- א. לאשר את הבקשה להריסה של כל הקיים על המגרש והקמת בניין חד קומתי, מעל מרתף, יח"ד אחת (קוטג'). ובריכת שחיה לא מקורה, כולל ההקלות הבאות:
- חריגה של עד 10% מקווי בניין צדדיים מצפון ומדרום על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
  - הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לשירותים נלווים למגורים.
  - חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0 מ' מגבול המגרש הצפוני שרוחבה עד 3.10 מ' ועומקה 3.75 מ'.





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

1. לקבל את ההתנגדות של בעל הזכות בנכס הגובל במגרש הנדון מצפון, חלקה 38, בחלקה, היות והגדר ברובה בתחום מגרש המבקש וכן אין מדובר בהגבהת גדר, ולאשר הריסת הגדר ובנייתה מחדש בגבול מגרש המבקש רק באיזור בו הגדר נמצאת בתוך תחום מגרש המבקש, ולהתנות את הוצאת ההיתר בבניית הגדר רק באיזור בו הגדר נמצאת בתחום מגרש המבקש או לקבל את הסכמת השכן להקמת גדר משותפת בין החלקות.
2. על עורכת הבקשה לסמן את גבול המגרש הצפוני והגדרות הקיימות בתחום זה באופן ברור, בתנוחות הקומות, בחתכים ובחזיתות. בגבול בו קיימת גדר אחת ל-2 המגרשים, המבקש יציג את הסכמת השכן להריסה או לחילופין יציג תכנון של הגדר בתחום מגרשו בלבד. כמו כן, קירות הדיפון יוסטו 0.6 מ' אל תוך תחום מגרשו של מבקש ההיתר.

#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול החצר המונמכת בחזית הקדמית והסדרת רצועת גיבון בחזית הקדמית ברוחב שלא יפחת מ-2 מ' ;
2. הקטנת שטח המרתף בהתאם למותר עפ"י תכנית ע/1 עד לתכסית קומת הקרקע המותרת עפ"י התכנית הראשית בלבד (22.5%);
3. הצגת תכנון חלופי למרתף שאינו למגורים והינו במסגרת השימושים המותרים עפ"י תכנית ע/1;
4. התאמת המרתף להוראות תכנית ע/1 לעניין הבלטתו מעל פני הקרקע הגובלת איתו והצגת הוכחה כי המרתף ברובו חפור בתוך הקרקע;
5. ביטול הפרגולה מבטון בק.קרקע מעבר לקווי הבניין המותרים;
6. הקמת גדר חדשה בגבול המגרש האחורי לאחר השלמת המגרש עד 1.10 מ' מהמפלס הגבוה;
7. הצגת הגדרות באופן ברור ומזויק בכל אחד מגבולות המגרש, בהתאם לקיים בשטח ובמפת המדידה. הגדרות יהיו גבולות המגרש הנדון בלבד ובגובה עד 1.5 מ' בלבד. יש להציג פרישת גדרות באופן ברור ובק.ג.מ 1:100;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

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

### ההחלטה : החלטה מספר 2

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

לבקשת המבקשים, לשוב ולדון לאחר בדיקת סעיף ב' מול הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברש אשר 3

6768/7	גוש/חלקה	17-1013	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	20/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	2016-003	תיק בניין
	שטח	17-00264	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יצחק שי  
 האודם 22, שוהם 6080322

**עורך הבקשה**  
 דיאנה שמר - ארזי  
 שנת היובל 52, הוד השרון 4533691

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 2.42  
 מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: ב' שטח התוספת (מ"ר): 23.08 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 98.53 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תכנון חדש של הדירה הכולל תוספת של חדר ממ"ד חדש

**ההחלטה: החלטה מספר: 3**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018**

### **ההחלטה : החלטה מספר 3** **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018**

**לאשר את הבקשה להרחבה זו צדדית ביח"ד בקומה ב', בכניסה האמצעית, באגף המזרחי, הכוללת ממ"ד. ההרחבה הינה בתוך בניין מגורים קיים, בן 4 קומות מעל מרתף. כולל ההקלות הבאות:**

**1. חריגה של 0.70 מ' מעבר לקו הרחבה המותר בחזית הצפונית לצורך בנית ממ"ד בהתאם לממ"דים הקיימים בדירות התחתונות באגף הבונה;**

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

**תנאים אחרי ועדה**  
**תיקון חישובי השטחים וטבלאות השטחים ככה שכל שטח מעבר ל-9 מ"ר ממ"ד יחשב כשטח עיקרי ולא כשטח שירות.**

**התחייבויות להוצאת היתר**



**הגשת התחייבות החתומה ע"י בעלי ההיתר לביצוע שיפוץ המבנה בשלב סיום עבודות הבניה באגף שלם.**

**הערות**

**ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו\או בשטח המגרש.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**עולי הגרדום 32, עולי הגרדום A32**

6638/148	גוש/חלקה	17-1108	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	09/07/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'י	סיווג	0920-032	תיק בניין
365.00	שטח	16-01138	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

ליאור מאור  
 הברזל 5, תל אביב - יפו 6971009 דוד מאור  
 כרמי דב 1, תל אביב - יפו 6954401

**עורך הבקשה**

יזהר קדמי  
 שאול המלך 79, בית שאן 11736

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 108.23  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד  
 בקומת הקרקע: כמות חדרי שירותים: 1  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 2 כמות יח"ד מבוקשות: 1  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5  
 נפח בריכה (מ"ק): 41.71  
 נפח חפירה (מ"ק): 700.00  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

**החלטה: החלטה מספר: 4**

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

**ההחלטה : החלטה מספר 4**

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף, עבור יחידה אחת על מחצית מערבית של המגרש עם בריכת שחיה לא מקורה בחצר.

**כולל ההקלות הבאות:**

1. הקלה לבניית מדרגות חיצוניות למרתף - יציאת חירום.
2. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (20.85 מ"ר).
3. הקלה לחצר מונמכת במרווח צדדי עד גבול מגרש בצד דרום מערב.
4. ביטול דירוג בקירות חצר מונמכת/חצר אנגלית מעל 3 מ'.



**5. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדים והאחורי ל-2 מ' בלבד.**

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

**תנאים אחרי ועדה**

1. הקטנת סה"כ השטחים העיקריים למותר על פי תקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים התכניות התקפות החלות על המגרש.
2. הצגת חישוב שטחים מדויק הכולל את כל השטחים המקורים והתאמת סכמות חישוב השטחים לטבלת השטחים במפרט. הכל לפי תקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית החלה במגרש.
3. שינוי יעוד של חדר עבודה בקומת המרתף לייעוד במסגרת הייעודים המותרים על פי ע'1 תוכנית למרתפים.
4. הצגת הוכחה כי המרתף ברובו חפור - מעל 50% מתחת לקרקע על פי הוראות ע'1.
5. הקטנת תכסית שטח המרתף ובתנאי שתכסית המרתף תהיה זהה לתכסית קומת הקרקע המותרת. (99.37 מ"ר).
6. הנמכת דוד שמש כך שהגובה הכולל של כל הבנייה על הגג לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבנייה על הגג המתקנים המוצבים על הגג מעקה הגג.
7. הנמכת גובה הגדרות הצדדיות והאחוריות לגובה של לא יותר מ- 2.00 מ' מקו קרקע טבעי ובכל מקרה גדר בנויה שגובהה עולה על 1.50 מ' ממפלס הרחוב\שצ"פ תהיה גדר מדורגת. הדירוג יהיה לפנים המגרש. גובה הגדר המדורגת בחזית לרחוב\לשצ"פ לא יעלה על 1.50 מ' מעל הרחוב. רוחב מרווח הדירוג יהיה 60 ס"מ נטו, תטופח בו צמחייה ותוסדר בו מערכת השקיה. הבקשה תציג פתרון לשילוב הגדר המדורגת עם הגדרות הסמוכות לה. לעניין גדר בחזית צדדית נדרש אישור שכן לגובה מעל 1.50 מ'.
8. הקטנת גובה קירוי מעל חניה עד 2.20 מ' נטו ו- 2.40 מ' ברוטו על פי תוכנית 2550א'.
9. ביטול מילוי קרקע במרווח האחורי כ- 1.00 מ' לפי קו קרקע הטבעית הקיימת.
10. ביטול גשר מעל חצר מונמכת.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צמחי היהודים 8, קרויס 2

6769/88	גוש/חלקה	17-1227	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	24/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0990-004	תיק בניין
4,433.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה  
ריקי זולף  
הקוקיה 48, ראשון לציון 7554845

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

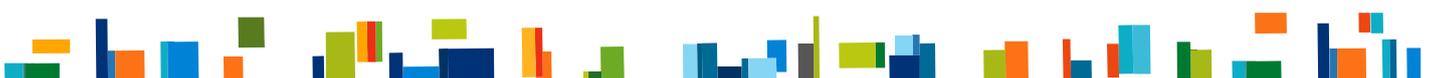
תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
מספר יח"ד מורחבות: 6 מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: 1 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

ההחלטה: החלטה מספר: 5  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 5 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

- לא לאשר בקשה זו היות :
- הבקשה כוללת הקמת עמודי תמיכה עבור הדירה הנדונה ב-4 כיוונים, הצעת שיפור מיגון, והתכנון המוצע בכללותו - חורג מקונטור הדירה המורחבת בקומת הקרקע באגף הבונה ללא הצדקה תכנונית, וכן לא משתלב עם שאר ההרחבות שאושרו בעבר בבניין הנדון.
  - לא ניתן לאשר בניה בקומה א' החורגת מקונטור דירה מורחבת זה מכבר בקומת הקרקע.
  - לא ניתן לאשר הגדלת שטח הדירה מעבר למותר תוך שימוש בשיפור מיגון שחושב כשטח שירות שלא בהתאם לתקנות. שיפור המיגון מתוכנן בשטח של חצר חיצונית בין אגפים וכן בקומת הגג בהתאמה, וכן הבניה המוצעת פוגעת בעיצוב הבניין באופן מהותי וללא הצדקה.
  - הפתרון התכנוני להרחבת הדירה לא מחייב צמצום מרווח בין בניינים ע"י בקשת הקלה בניגוד לתשריט תוכנית הרחבות 2310.
  - לא ניתן לאשר בנייה ושימוש בחלל מעל חדר מדרגות אגפי ללא הסכמת בעלים ברכוש משותף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 31

6769/55	גוש/חלקה	17-1567	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	01/10/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0941-031	תיק בניין
7,172.00	שטח	16-01395	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לימור הרצוג-אהרוני  
 לבנון חיים 31, תל אביב - יפו 6997544 משה אהרוני  
 לבנון חיים 31, תל אביב - יפו 6997544

### עורך הבקשה

יעל אופנהיים  
 נח מרדכי עמנואל 4, תל אביב - יפו 69050

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1 מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2310,2691 קומה בה מתבצעת התוספת: 2 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת מחיצות ובניית מחיצות חדשות  
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

### ההחלטה: החלטה מספר: 6

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

### ההחלטה : החלטה מספר 6

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

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה שניה באגף הקיצוני המזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת ב-3 כיוונים כולל ממ"ד, וניצול חלל הגג, מעל הדירה בקומת הקרקע שמיועדת גם להריסה ובנייתה מחדש במסגרת הבקשה המקבילה מס' 17-1565, כולל ההקלות הבאות:  
 -הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (8.1 מ"ר);  
 -הרחבה ברוחב של- 1.25 מ' מעבר לקו הבנוי בחזית הצדדית המזרחית;

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

### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטח הבניה עד לשטח המותר בתוספת הקלה יחסית של 6%.
2. תיקון תוכניות בהתאם להערות צוות הרישוי.
3. הצגת פתרון גישה לגג העליון.



4. ביטול כל הבנייה במפלס הגג מעל חדר מדרגות משותף.

5. תאום בין 2 הבקשות המקבילות באגף הבונה.

6. הגשת 2 מפרטי הגשה לצורך רישום לפי תקנה 27 בספר מקרקעין לגבי אי חלוקת דירה זו מפלסית ל-2 יח"ד נפרדות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

לא ניתן לבצע את הבניה המבוקשת לפי ההיתר הנ"ל ללא השתתפות של הדירה בקומת הקרקע שמיועדת להריסה ובניה מחדש במסגרת ההיתר לפי הבקשה המקבילה מס' 17-1565.

הערות

לא ניתן להוציא היתר בבקשה זו ללא הוצאת היתר עבור בקשה מקבילה מס' 17-1565 לבנייה דומה בקומת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**ילין דוד 7, אפשטיין יצחק 2**

6213/818	גוש/חלקה	16-1706	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	31/10/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0488-007	תיק בניין
756.00	שטח	16-00831	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

י.ע.ז. ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ  
 רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

**עורך הבקשה**

גל מרום  
 גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 6581121

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה: 4  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן אחר: חניות וחדרים טכניים  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: 2 יח"ד כמות חדרי שירותים: 3  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 17  
 על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 19 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 53

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0014 מתאריך 25/07/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 4**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0014 מתאריך 25/07/2018

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ- 24/01/18 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. ביטול מרפסות גוזזטרה המוצעות בהמשך למרפסות גג בקומה עליונה חלקית.
2. מילוי כל יתר הדרישות המפורטות בהחלטה הקודמת.



## החלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

1. לאשר את הבקשה ל:
    - א. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
    - ב. הקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומת מרתף, עבור 17 יח"ד.
  2. לקבל את ההתנגדויות לעניין הגדרות, ולהתנות את הוצאת ההיתר להצגת פריסת גדרות תוך התאמת גובה הגדרות לתקנות התכנון והבנייה ולדרישות אדריכל העיר.  
לדחות את יתר ההתנגדויות, שכן הבקשה ברובה ניתנת לאישור ללא הקלות לפי תכנית רובע 4, העומדת בפני מתן תוקף ולא ייצא היתר לפני מתן תוקף לתכנית.
- בתנאי מתן תוקף לתכנית 3729 א', התאמה לקובץ הנחיות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול מרפסת בקומה 7 מעל מרפסת גג, המבוקשת מחוץ לקווי הבניין המותרים, או לחילופין הצגת תרשים וחישוב המוכיח כי נותרו שטחים לניצול בפרויקט, בהיקף של 14 מ"ר, כנדרש בתכנית 3729 א'.
2. ביטול הבנייה המבוקשת מחוץ לקווי הבניין המותרים בקומת הקרקע.
3. התאמת המרפסות בכל החתכים, חזיתות והדמיות למופיע בתכניות 1:100, והתאמת המרפסות להוראות תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף ולקובץ אדריכל העיר לעניין עיצוב מעטפת המבנה.
4. הקטנת כל המרפסות ב-1 מ"ר, בהתאמה לתכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
5. הוספה למפרט הבקשה: תכנית פיתוח שטח, פרישת גדרות, תכנית העמדה ותכנית הריסה.
6. סימון של כל הריצוף בחצרות המשותפות כריצוף מחלחל, בתוספת פרט חלחול, מקדם חלחול וכל הפרטים הרלוונטיים.
7. התאמת פתחי חדר האשפה למותר בקובץ הנחיות אדריכל העיר.
8. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
9. עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה והצגת אישור לכך.
10. הצגת פתרון למערכות מיזוג אוויר לכל יחידות הדיוור בבניין.
11. הצגת אישור רשות המים לקידוח תת קרקעי בהתאם לתמ"א 34.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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





5. כתנאי לאכלוס הדירות החדשות – הצגת אישור משרד הבריאות לתקינות תהליך שאיבת והחזרת מי תאום לצורך חפירת המרתף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 15  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0006 מתאריך 22/03/2017

13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0006 מתאריך 22/03/2017

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה. בהתאם לחו"ד תחנת כיבוי אש במכון הרישוי ומכלי לבצע בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא לאשר את הבקשה. חו"ד כיבוי אש מציינת שעל פי סעיף 3.7.5.1 לתקנות נדרשת דרך גישה ברוחב מזערי של 4 מטר אשר לא קיימת ברחוב דוד ילין. התאמת הבקשה כך שתתאים לדרישות כיבוי אש תגרום לשינוי תכנוני מהותי. מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית, לא ניתן להתייחס להתנגדויות.

במידה ותוך חצי שנה יהיה פתרון לכיבוי אש, תוחזר הבקשה לדיון נוסף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אפשטיין יצחק 9

6213/297	גוש/חלקה	16-1815	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	22/11/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0489-009	תיק בניין
703.00	שטח	15-01511	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יגאל אלמי ושות'  
 ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 4  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניה  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: 2 יח"ד מגורים  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 25  
 על הגג: קולטי שמש פרגולה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 54  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0014 מתאריך 25/07/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 6**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0014 מתאריך 25/07/2018**

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: 8  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-18-2 מתאריך 24/01/2018

## ההחלטה : החלטה מספר 8

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

1. לאשר את הבקשה ל:
  - א. הריסת בניין קיים הכולל 4 קומות מגורים וחדר כביסה על הגג, מעל קומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, המכיל 12 יח"ד.
  - ב. הקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 27 יח"ד.
2. לא לאשר את הגדלת תכנית המרתף מעבר למותר, שכן קיים צורך בשמירה על סביבה אורבנית ירוקה תוך מתן תפרון חלחול טבעי של 15% לפחות משטח המגרש, לצורך גינון ונטיעות.

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

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול מרפסת בקומה 7 מעל מרפסת גג, המהווה תוספת שטח מעבר למותר בהוראות תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
2. ביטול את כל עמודי הבטון המבוקשים במרפסות הפתוחות ובמרפסת הגג מחוץ לקווי הבניין.
3. התאמת אורך המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות כפי שיהיו במועד הוצאת ההיתר.
4. הקטנת המרפסת הצפון-מזרחית בקומה 1 ל-14 מ"ר המותרים לפי הוראות תכנית 3729 א'.
5. הקטנת גובה קומות 5 ו-6 ל-3.30 מ' ברוטו מרצפה לרצפה, לפי הוראות תכנית 3729 א'.
6. הסדרת מסתורי כביסה עבור הדירות בקומות הקרקע.
7. התאמת המצללה בחזית הקדמית למותר לפי הוראות תכנית 3729 א'.
8. הקטנת תכנית המרתף ל-85% המותרים לפי תמ"א 34, והסדרת השטח לחלחול במרווח הקדמי ככל שניתן.
9. השארת עומק לבתי גידול עבור עצים, לפי הנחיות תחנת גנים ונוף בתיאום תכנון.
10. הצגת מערכות מים, תקשורת וחשמל במפלס הקרקע, כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
11. השלמת תכניות העמדה, הריסה, פיתוח שטח, פרישת גדרות, וכיוצא באלה תכניות אשר נדרשות לאישור הפרויקט.
12. הסדרת חנייה לאופניים ל-27 מקומות, כפי שנדרש לפי תקן החנייה.
13. התאמת התכנון לתקן בנייה ירוקה והצגת אישור לכך בהתאם.
14. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
15. עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
16. הצגת תכנית חלחול מי הנגר העילי עד 15% משטח המגרש בהתאם להוראות תמ"א 34, יש להתייחס בנושא זה גם לשטח הריצופים הלא מחלחלים בקומת הקרקע.
17. הצגת אישור רשות המים לקידוח תת קרקעי בהתאם לתמ"א 34.





### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות החפירה. טרם תחילת העבודות יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד, ללא עוגנים זמניים.
3. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה.
4. הצגת רישום השטחים המשותפים ואי-סגירת המרפסות לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
5. כתנאי לאכלוס הדירות החדשות - הצגת אישור משרד הבריאות לתקינות תהליך שאיבת והחזרת מי תאום לצורך חפירת המרתף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טבריה 10

7091/154	גוש/חלקה	17-0325	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	21/02/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0090-010	תיק בניין
407.00	שטח	16-10073	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 החברה לחיזוק טבריה 10 תל אביב בע"מ  
 ירושלים 34, רעננה 4350108

**עורך הבקשה**  
 חן אשכנזי אבגי  
 לח"י 27, בני ברק 5120042

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 תוספת אחרת: הגדלת מסתורי כביסה עד 60 ס"מ מקו חזית חדשה בהתאם להנחיות המרחביות.  
 תוספת מתקן חניה במרווח צידי  
 ביטול 3.33 מ' גדר בחזית קדמית קיימת (קיים 83.7 מ') לצורך פתח גישה לחניה. שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0013-2 מתאריך 11/07/2018

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0013-2 מתאריך 11/07/2018

בהתאם לאישור אגף התנועה, לאשר הסדר חנייה עבור 2 מקומות חנייה עיליים במרווח הצדדי הצפוני.  
 פתרון חנייה זה מחליף את פתרון החנייה שאושר במסגרת היתר 18-0068 שכלל השתתפות בקרן חנייה עבור 2 המקומות הנ"ל.  
 במידה ולאחר סיום של ליאור שפירא בשטח ימצא שיש צורך ברישום זיקת הנאה לטובת חלקה 154 בגוש 7091 לצורך כניסה משותפת לחניה, הבקשה תוחזר לדיון בוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1  
 צוות התנגדויות מספר 18-0001-30 מתאריך 13/02/2018

### המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 1



צוות התנגדויות מספר 30-18-0001 מתאריך 13/02/2018

ההחלטה: החלטה מספר: 9  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

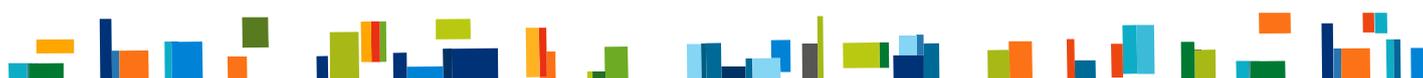
הבקשה מוחזרת לדיון בצוות ההתנגדויות ללא צורך בזימון הצדדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 4  
צוות התנגדויות מספר 30-17-0012 מתאריך 26/11/2017

המלצת הצוות : החלטה מספר 4  
צוות התנגדויות מספר 30-17-0012 מתאריך 26/11/2017

נספח התנועה החדש יבחן ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי. במידה והנספח לא יאושר, הבקשה תחזור לפתחנו.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ח"ן 29

6951/53	גוש/חלקה	17-1066	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	02/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0337-029	תיק בניין
280.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אביבה בנאי

שדרות ח"ן 29, תל אביב - יפו 6416609 שלמה איינהורן  
 שדרות ח"ן 29, תל אביב - יפו 6416609 יצחק יעקב ליבנה  
 שדרות ח"ן 29, תל אביב - יפו 6416609 שירלי כהן  
 שדרות ח"ן 29, תל אביב - יפו 6416609 לוי  
 שדרות ח"ן 29, תל אביב - יפו 6416609 רבקה ליבנה  
 שדרות ח"ן 29, תל אביב - יפו 6416609

### עורך הבקשה

זויה גרינשפון

ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: תוספת 5 ממדים בכל קומה

ההחלטה: החלטה מספר: 10

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

### ההחלטה : החלטה מספר 10

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

לאשר את הבקשה לבניית מגדל מרחבים מוגנים בקיר משותף עם מגדל ממ"דים מתוכנן עבור הבניין הנמצא בחלקה הגובלת מזרזום. הכול בבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה חלקית וחדר הסקה בקומת המרתף הבנוי בקיר משותף עם בניין בן 5 קומות עם חדרי יציאה על הגג בחזית הדרומית. בתנאי כניסה לתוקף של תכנית 3616 א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול קיר מגן החורג מחוץ לקווי הבניין.
2. התאמת גרם המדרגות לתקנות תכנון ובניה בקומה ד'.
3. הגשת חישובים סטטיים.



**4. לפני תחילת העבודות במגרש יש לפרק כל בנייה בלתי חוקית במפלס הגג.**

**הערות**  
**ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד, ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או במגרש.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חירותנו 9

6136/17	גוש/חלקה	17-1157	בקשה מספר
עזרא והארגזים	שכונה	16/07/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3672-009	תיק בניין
145.79	שטח	16-00593	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הלל לאטי

שמר נעמי 12, חולון 5840605

### עורך הבקשה

אליאס הרצל

יורה 9, תל אביב - יפו 6764069

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד

בקומת הקרקע: חדר אשפה כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1

בקומות: קומה מסחרית עבור: בית קפה כמות קומות מגורים: 1

על הגג: חדרי יציאה

בחצר: שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 3 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-18-0015 מתאריך 15/08/2018

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-18-0015 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה בכפוף להגדרת מגרש משני באופן התואם לדרישות החוק והוראות התכנית.
2. אם יאושר המגרש המשני:
  - א. לאשר בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת ועם יחידה מסחרית בקומת הקרקע, כהקלה לניצול הזכויות המקסימליות המותרות לפי תכנית 2215:ג:
    - הקטנת קוי בניין צדדיים ב- 10% מ-3.0 מ' ל-2.70 מ'.
  2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1.74 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

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





#### תנאים אחרי ועדה

1. תכנון חדר יציאה לגג בנסיגה של 2.0 מ' מהחזיתות הקדמיות של הבניין לפי הוראות תכנית ג1.
2. תיקון השטח המותר לבניה במסגרת המותר לפי התכנית.
3. הקטנת תכנית המרתף עד 80% משטח המגרש והצגת יעוד המרתף ושטחו לפי הוראות תכנית ע1.
4. אישור איכות הסביבה ליחידה מסחרית ופתרונות אקוסטיים כנדרש לפי הוראות תמ"א 2/4 והנחיותיה ירשמו כתנאי בהיתר.
5. השלמת עיצוב הבניין, תכנון פתחים לחדרי מגורים, חומרי בנייה ופיתוח המגרש עפ"י הנחיות מרחביות.
6. מילוי הנחיות מכון רישוי.
7. הצגת אישור משרד הבריאות ליחידה מסחרית בקומת הקרקע.
8. מתן התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר לרישום זיקת הנאה לציבור לגבי "השטח המיועד לצרכי ציבור".
9. מתן ייפוי כוח בלתי חוזר לעירייה:  
- לרישום "השטח המיועד לצרכי ציבור" הנ"ל על שמה, ללא תמורה, בספרי רישום המקרקעין בזמן חלוקת כל החלקה הרשומה בה כלול המגרש המשני.  
- לרישום המגרש המשני על שם בעל/י הנכס בספרי רישום המקרקעין בזמן שחלוקת כל המגרשים המשניים שבחלקה הרשומה, בה כלול המגרש הנ"ל, תירשם בספרי רישום המקרקעין.

#### תנאים בהיתר:

1. רישום "השטח המיועד לצרכי ציבור" הנ"ל על שמה, ללא תמורה, בספרי רישום המקרקעין בזמן חלוקת כל החלקה הרשומה בה כלול המגרש המשני.
2. רישום המגרש המשני על שם בעל/י הנכס בספרי רישום המקרקעין, בזמן שחלוקת כל המגרשים המשניים שבחלקה הרשומה, בה כלול המגרש הנ"ל, תירשם בספרי רישום המקרקעין.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 15**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

לשוב ולדון לאחר פגישה עם צוות התכנון.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-18-2 מתאריך 07/02/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 23**





ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0003 מתאריך 07/02/2018

לבקשת ראש אגף רו"פ, אודי כרמלי, לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

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

ההחלטה : החלטה מספר 11

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

לשוב ולדון לאחר בדיקה חוזרת של הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**אלעזר (רוקח) 10, עין יעקב 4**

6927/19	גוש/חלקה	17-0613	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	19/04/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0155-010	תיק בניין
520.00	שטח	16-01465	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

אמיר פרס  
 ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904

**עורך הבקשה**

גל מרום  
 גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 6581121

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

במרתפים: ללא מרתף  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה חדר גז אחר: מגורים/מבואת כניסה/מעלית לרכב  
 בקומות: קומה מפולשת כמות קומות מגורים: 3 כמות יח"ד מבוקשות: 8  
 על הגג: קולטי שמש  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 9  
 נפח בריכה (מ"ק): 49.20  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

**ההחלטה: החלטה מספר: 12**

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

**ההחלטה : החלטה מספר 12**

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת ולהקמת בניין חדש למגורים, משותף עם הבניין בחלקה הצמודה (רח' אלעזר רוקח 12), בן 2 קומות ועלית גג ומעל 2 קומות מרתף עבור 8 יח"ד.
2. לאשר הקלה לבניית מרתף משותף שישרת את חלקות 18,17,16,19 בתנאי רישום זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב בין החלקות.  
הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאים הבאים המפורטים בהמשך:
3. לקבל את ההתנגדות, שכן לא התקבלה הסכמת כל בעלי החלקה מס' 20 ולדרוש ביטול בנייה בקיר המשתף ותכנון הבניין החדש בנסיגה של 2.50 מ' מגבול המגרש.

**תנאים אחרי ועדה**



1. הקטנת שטחי הבנייה ל 140% הכוללים משטח המגרש (שטחים עיקרי ושטחי שירות) בהתאם לדרישות תכנית 3501 ותקנות התכנון והבנייה והצגת חישובם .
2. תכנון הבנייה בקו בנין 2.5 מ' בין חלקות 20 ו-19 לכל גובה הבניין והצגת חישוב השטח המותר לבנייה .
3. הצגת תכנון של המרתף המשותף לכל החלקות, למעט חלקה 20, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
4. הצגת תכנון מקלט במרתף עבור הבניין בחלקה 19 בלבד.
5. הנמכת גובה הרכס עד 10.60 מ' המותר מעל מפלס המדרכה באמצע חזית.
6. הצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי הדירות לאחר ביצוע הנסיגות ועמידה בשטח דירה ממוצע של 80 מ"ר בהתאמה להוראות התכנית 3501.
7. ביטול בריכת שחייה בחלקה 20 הסמוכה ושאינה כלולה בבקשה.
8. הצגת חישוב השטח הפתוח הרציף.
9. התאמת הפתחים להוראות תכנית 3501 והצגת חישובם.
10. הצגת טבלת מאזן חניה בתיאום עם מכון רישוי.
11. הקטנת שטח המרתף עד 92% משטח המגרש בהתאם לסיכום מנהל המחלקה מתאריך 08.08.2017.
12. הצגת חישוב שטח המחסנים במרתף והתאמתו להוראות תכנית ע1.
13. הצגת פתרון למסתורי כביסה שלא בחזיתות הקדמיות של הבניין.
14. מילוי הנחיות מחלקת שימור, עמידה בדרישותם וקבלת אישור מחלקת שימור.
15. עמידה בדרישות וקבלת אישור מכון הרישוי.
16. תיקון מפרט הבקשה וחישובי השטחים, בהתאם להערות ובתאום עם מהנדס הרישוי.
17. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים וזיקות ההנאה ייצבעו בצבע רקע שונה, לצורך העברה לטאבו.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות בעל היתר שתירשם כתנאי בהיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום:
  - א. המרתף למעט מקומות החניה והמחסנים הדירתיים, חדר הגנרטור במרתף העליון, מבואת הכניסה והלובי בקומת הקרקע, מבואות, גרעין הבניין וחדרי המדרגות, הגג העליון ודרכי הגישה אליו, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין החלקות.
2. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
3. מבקש היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים בהיתר

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלעזר (רוקח) 12

6927/18	גוש/חלקה	17-0855	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	28/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0155-012	תיק בניין
302.00	שטח	16-01463	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אמיר פרס  
 ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904

### עורך הבקשה

גל מרום  
 גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 6581121

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר אחר: חניון/ע'1  
 בקומת הקרקע: אחר: דירות  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3 כמות יח"ד מבוקשות: 5  
 על הגג: קולטי שמש  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 5  
 נפח בריכה (מ"ק): 14.00  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 13

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

### ההחלטה : החלטה מספר 13

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת ולהקמת בניין חדש למגורים (שאינו עצמאי) , משותף עם הבניינים בחלקות הצמודות (רח' אלעזר רוקח 10 ו 14), בן 2 קומות ועלית גג ומעל 2 קומות מרתף עבור 5 יח"ד.
2. לאשר את ההקלות :  
 - לבניית מרתף משותף שישרת את חלקות 18,16,17,19 בתנאי רישום זיקת הנאנה להולכי רגל ולרכב בין החלקות.  
 - להתקנת בריכה במרפסת גג.  
 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ובתנאים הבאים המפורטים בהמשך:





3. לקבל את ההתנגדות, שכן לא התקבלה הסכמת כל בעלי החלקה מס' 20 ולדרוש את ביטול התכנון על החלקה.

#### תנאים אחרי ועדה

1. ההיתר לבקשה זו יצא ביחד או לאחר ההיתר לבקשה ברח' רוקח 10, בקשת רישוי 17-0613.
2. הקטנת שטחי הבנייה ל 140% הכוללים משטח המגרש (שטחים עיקרי ושטחי שירות) בהתאם לדרישות תכנית 3501 ותקנות התכנון והבנייה והצגת חישובים.
3. הנמכת גובה הרכס עד 10.60 מ' המותר מעל מפלס המדרכה באמצע חזית.
4. הצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי הדירות ועמידה בשטח דירה ממוצע של 80 מ"ר בהתאמה להוראות התכנית 3501.
5. הצגת חישוב השטח הפתוח הרציף.
6. התאמת הפתחים להוראות תכנית 3501 והצגת חישובים.
7. הצגת טבלת מאזן חניה בתיאום עם מכון רישוי.
8. הקטנת שטח המרתף עד 92% משטח המגרש בהתאם לסיכום מנהל המחלקה מתאריך 08.08.2017.
9. הצגת חישוב שטח המחסנים במרתף והתאמתו להוראות תכנית ע1.
10. הצגת פתרון למסתורי כביסה שלא בחזיתות הקדמיות של הבניין.
11. מילוי הנחיות מחלקת שימור מידה בדרישות וקבלת אישור מחלקת שימור.
12. עמידה בדרישות וקבלת אישור מכון הרישוי.
13. ביטול כל השטחים האטומים.
14. הצגת בריכת השחייה, כולל פרטיה והתאמתה לחוק התכנון והבנייה.
15. תיקון מפרט הבקשה וחישובי השטחים, בהתאם להערות ובתאום עם מהנדס הרישוי.
16. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם השטחים המשותפים וזיקות ההנאה ייצבעו בצבע רקע שונה, לצורך העברה לטאבו.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות בעל ההיתר שתירשם כתנאי בהיתר לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום:
  - א. המרתף למעט מקומות החניה והמחסנים הדירתיים, חדר הגנרטור במרתף העליון, מבואת הכניסה והלובי בקומת הקרקע, מבואות, גרעין הבניין וחדרי המדרגות, הגג העליון ודרכי הגישה אליו, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. זיקת הנאה למעבר הדדי לכלי רכב והולכי רגל בין החלקות.
2. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
3. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפלמ"ח 21

7097/154	גוש/חלקה	17-1102	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	09/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	1007-021	תיק בניין
1,289.00	שטח	16-10220	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 ס.ג. הפלמ"ח 21 ת"א בע"מ  
 הרכס 30, סביון 5653827

**עורך הבקשה**  
 תמיד חטיבה  
 שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.6 כמות יח"ד לתוספת: 12 אחר: מילוי קומת עמודים, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מספר יח"ד מורחבות: 16 מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38 קומה בה מתבצעת התוספת: א-ד שטח התוספת (מ"ר): 100 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 96 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד תוספת אחרת: חיזוקים לפי תמ"א 38, תוספת ממ"דים, שטח עיקרי, מרפסות, מתקני חניה, מחסנים דירתיים, לובי, חדר אשפה, חדר עגלות, מתקנים טכניים, מעלית, פרגולה, גדרות ופיתוח שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים בקומת הגג: שטח

ההחלטה: החלטה מספר: 14  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

- א. **לאשר את הבקשה להרחבת 16 הדירות הקיימות, מכוח תכנית 2323א', בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, הכוללת:**
1. **תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה הוספת 12 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 שינוי 3, ע"י:**
    - סגירה ומלוי קומה העמודים המפולשת עבור 2 יח"ד.
    - תוספת 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות לאחר ההרחבה, עבור 8 יח"ד.
    - קומת גג חלקית עד 65% משטח הקומה הטיפוסית במסגרת תמ"א ותכנית ג1 עבור 2 יח"ד.
    - חריגה ב-0.20 מ' מעבר לקו ההרחבה המקסימלי המותר.
  2. **לאשר הקלות הבאות, לשיפור התכנון וחיזוק הבניין:**
    - הבלטת המרפסות לחזיתות הקדמיות עד 40% (0.80 מ') מעבר לקו הבניין להרחבה המותר.





- הבלטת המרפסות לחזיתות האחורית עד 1.20 מ' המבוקש מעבר לקו הבניין להרחבה המותר.
- הקמת מתקן חניה תת קרקעי אוטומטי במרווח האחורי לפי המלצת ואישור מכון רישוי.

3. לאשר פתרון למילוי תקן חניה במרווח האחורי בלבד ע"י מתקן חניה אוטומטי תת-קרקעי, במקום מתקני דו-חניון וללא פגיע במספר מקומות החניה הקיימים בהיתר - בתיאום ובאישור סופי של מכון רישוי. בתנאי הצגת כל מקומות החניה הקיימים בתחום המגרש בהתאם להיתר מקורי ותשריט התכנית כולל סימון זיקת הנאה.

## ב. לא לאשר:

1. ביטול נסיגה חלקית בחזית הקדמית על הגג, שכן יש אפשרות תכנונית להשלמת הקומה (תוספת שטח) העליונה בהתאם לקומה טיפוסית מורחבת לפי תכנית 2323א.
2. הבלטת ממ"דים בקומת הגג החלקית מעבר לקונטור הקומה העליונה שכן הינה בניגוד מרחביות ותכנית ג1 ולא מומלצת מבחינה עיצובית.

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

## ג. לדחות את ההתנגדויות שכן:

1. לפי הבקשה אין שינויים בגבולות לפי תשריט התכנית 2323א'. לפי 2323 א' הבניינים ברח' יצחק שדה של המתנגדים אינם נכללים בשטח התכנית. תכנון החנייה אינו פוגע במגרש החניה המשותף ואין פגיעה בזיקת הנאה למעבר רכב. יש לציין שעורך הבקשה לא סימן מקומות החניה הקיימים בתחום המגרש המבוקש. מדובר בתוספת 12 יח"ד חדשות ופתרון החניה במרווח האחורי ייתן מענה לחניה לכל יח"ד בתחום המגרש כולל החניות הקיימות במגרש לפי היתר. כמו כן טרם הוגשה בעירייה בקשה לתכנית עתידית לפינוי בינוי בחלקת המתנגדים ברחוב יצחק שדה מס' 66+64+62+60 ועל כן לא ניתן למנוע את הבקשה הנוכחית.

## תנאים אחרי ועדה

1. הצגת התאמת הבנייה על הגג להוראות תכנית ג'1 לעניין גודל יחידות דיור, נסיגות.
2. תכנון חלופי לממ"דים בקומת הגג שכן לא ניתן לחרוג מקונטור הקומה הטיפוסית לפי תכנית ג'1.
3. הצגת חישוב מפורט של שטחי הדירות הקיימות והשטח המוצע לכל דירה קיימת כולל הצגת שטח ההרחבה כולל שטחי המרפסות.
4. הצגת פרטי מסתורי כביסה ופרטי פרגולה והתאמתם לתקנות.
5. השלמת התכנית ועיצוב הבניין בתיאום עם בוחנת רישוי ואדריכל מכון רישוי.
6. סימון מקומות החניה הקיימים במגרש המשותף לפי ההיתר והרישום בתשריט בית משותף כולל סימון זיקת הנאה לרכב.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי לרבות פתרון חניה אוטומטית תת-קרקעית במרווח האחורי.

## התחייבויות להוצאת היתר





1. תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה האוטומטיים .
  2. רישום השטחים המשותפים הנוספים של הבניין לשימוש משותף של כל דיירי הבניין.
  3. שיפוץ וחיזוק הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ, שירשמו כחלק בלתי נפרד מההיתר. תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
  1. עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והדיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
  2. רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני אכלוס.
  3. ביצוע בפועל עבודות שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים.
  4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
  5. בעל ההיתר אחראי לתקינות ולתפעול המעליות ומתקני החניה בהתאם לכל התקנים וההנחיות הרלוונטיים.
  6. ביצוע שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### השוק 34

8987/10	גוש/חלקה	17-0095	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	15/01/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0176-034	תיק בניין
386.00	שטח	16-01070	בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

שלרזי השקעות בע"מ

בן יוסף שלמה 30, תל אביב - יפו 6912529

#### עורך הבקשה

מעוז פרייס

החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

#### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 400

במרתפים: מספר מרתפים אחר: חניות ומתקנים טכניים

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: כניסה למתקן חניה כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1

בקומות: קומה מסחרית עבור: קומת הקרקע כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 19

על הגג: קולטי שמש פרגולה

בחצר: גינה כמות מקומות חניה: 21 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.1

ההחלטה: החלטה מספר: 15

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

### ההחלטה : החלטה מספר 15

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

א. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים ומסחר בחזית קומת הקרקע, בן 5 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ עבור 19 יח"ד, שכן:

- נוגדת תקנות התכנית לעניין בנייה בקיר משותף חופף לכל אורכו והוגשה התנגדות לבנייה ללא חפיפה. תיקון המפרט לעניין זה יחייב התאמת הבנייה מעבר לקיר משותף חופף לקו הבניין המותר של 2.50 מ' שיגרום לשינוי מהותי בתכנון והקטנת צפיפות דוור.
- נוגדת הוראות התכנית לאזור מסחרי בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים, כאשר התכנון המוצע כולל יחידת מסחר בקומת הקרקע בשטח קטן ביחס לשטח המגורים בקומה טיפוסית.



- כוללת שימוש מסחרי בקומת המרתף אך השטח לא נכלל במניין השטחים העיקריים כפי שנקבע בתקנות תכנית ע'1. תכסית קומת המרתף עולה על 85% משטח המגרש, בניגוד להוראות תכנית ע'1, ולהנחיות מרחביות.
- נוגדת הוראות תכנית ג'1 לעניין שמירת הנסיגות ממעקות הגג, גובה הבנייה, בתכסית ובשטח העולה על 65% משטח הגג בגדר סטייה ניכרת.
- מוצעות מרפסות בולטות מקו הבניין האחורי המותר של 2.30 מ', בגדר סטייה ניכרת והתכנון עם מרפסות בולטות לכל אורך הקיר האחורי מהווה הגדלת נפחי הבנייה ומטרד למגרשים הסמוכים.
- נוגדת את התקנות לעניין רוחב המרפסות הבולטות לכיוון המדרכה שעולה על 1/3 מרוחב המדרכה.
- הפתרון המוצע לחנייה לא אושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי.
- הוגשה ללא הצגת חישוב מפורט של השטחים המותרים לבנייה מכוח הנקבע בתמ"א 38 תיקון א'.

ב. לקבל את ההתנגדות לעניין הבנייה בקיר משותף ללא חפיפה מלאה לכל אורכו בניגוד להוראות התכנית ולעניין הבנייה בחזית האחורית בקו הבניין המוקטן שהתכנון (כולל המרפסות לאורך הקיר האחורי) מהווה הגדלת נפחי הבנייה וגורם מטרד למתנגדים.

הערה: נימוקי דחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מירון 3

6977/60	גוש/חלקה	17-0549	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	28/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0393-003	תיק בניין
	שטח	16-00075	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אמיר פרס  
 ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר אחר: חניון אוטומטי  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה כמות חדרי שירותים: 2  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר וחלל מלאכה ואמנות בהתאם לשימושים המותרים כמות קומות מגורים: 6 כמות  
 יח"ד מבוקשות: 21  
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר: דירת גג  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: פחי איוורורו עד 1.50 מ' גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 16  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 16 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 4 קומות מרתף, עם מסחר  
 בחזית לרחוב ו- 2 יחידות מלאכה עם ממ"דים בעורף קומת הקרקע, ו- 21 יחידות דיור בקומות העליונות.

#### כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 2 קומות, לצורך מימוש זכויות.
2. ניוז זכויות בין הקומות, עבור תכנון אופטימלי.
3. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
4. 10% בקווי בנין צדדיים, 2.70 מ' במקום 3 מ' לתכנון אופטימלי.
5. 10% בקו בנין אחורי, 4.5 מ' במקום 5 מ' לתכנון אופטימלי.
6. הבלטת מרפסות עד 40% מקו בנין אחורי עבור שיפור תכנון.
7. 6% לשטחים העיקריים, לצורך שיפור התכנון.



8. 5% לשטחים העיקריים עבור מעלית, לצורך שיפו תפקוד הבניין.
9. 5% לשטחים העיקריים 2.5% (לקומה כפול 2 קומות).
10. בניית כניסה לחניה אוטומטית מקו בניין צידי וקדמי.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. צמצום מספר חצרות אנגליות במרתף שאינן נחוצות לצורך תאורה ואוורור שטח המרתף וזאת בתאום עם בוחן הרישוי.
3. התאמת נסיגות בניה על הגג למותר על פי תב"ע.
4. הסדרת מסתורי כביסה במסגרת ההבלטה המותר מקווי הבניין המותרים, ולא מקווי הבניין המוקטנים.
5. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
6. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 201, אפלטון 1

7000/208	גוש/חלקה	17-0702	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	04/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3004-201	תיק בניין
614.00	שטח	16-01307	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אפלטון 1 תל אביב יפו בע"מ  
קהתי פנחס 37, ירושלים 9546500

### עורך הבקשה

עמיד פלג  
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3 כמות יח"ד לתוספת: 10 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 12 מספר תכנית הרחבה: 2544 קומה בה מתבצעת התוספת: א, ב, ג, ד שטח התוספת (מ"ר): 25 כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-19-2 מתאריך 03/07/2019

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-19-2 מתאריך 03/07/2019

בהמשך לחוות דעת מעודכנת של תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי:  
לאפשר פתרון לחנייה ע"י סידור מתקן חנייה במרווח הצדדי עבור 4 מקומות חנייה לרכב פרטי, מהם 3 מקומות חנייה ע"י מתקני חנייה כפי שפורסם בזמנו ולא התקבלו התנגדויות לכך.

לאור זה החלטת הועדה מתאריך 24.01.2018 תעודכן, כדלקמן:

- לעדכן את סעיף 2 בהחלטה ולאפשר פתרון חלקי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון שדרות ירושלים 110).
- לבטל את סעיף 3 בהחלטה ולאשר את ההקלה הרלוונטית לכך, בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח צדדי ואחורי, הגובה המרבי למתקן שיבלוט בעת כניסת רכב הוא 3.5 מ'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה: החלטה מספר: 17

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

## ההחלטה : החלטה מספר 17

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים עם 12 יח"ד ומימוש זכויות מכוח תמ"א 38, הכוללים:
  - מילוי קומת העמודים
  - הרחבת הדירות הקיימות ע"י תוספת שטח של 25 מ"ר (כולל ממ"ד)
  - הוספת 2 קומות חדשות מלאות בקונטור הבניין המורחב, עם 3 יח"ד לקומה.
  - בניית קומה חלקית על הגג מכוח ג'1 עבור 2 יח"ד.

סה"כ 10 יח"ד חדשות בבניין.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית עד 40% מעבר לקו בניין קדמי.
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחלקה האחורי בחזית לרחוב אפלטון.
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניית פרגולה מבטון על הגג.

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

2. בהמשך להמלצת מכון הרישוי לאשר פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון שדרות ירושלים 110).
3. לא לאשר את ההקלה למתקן חנייה במרווח הצדדי ואחורי שהפתרון לא הומלץ מבחינה תנועתית ע"י בוחן התנועה במכון הרישוי ואינו עונה על הנחיות מרחביות.

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטח ההרחבה בדירות הקיימות עד ל- 25 מ"ר המותרים ותיקון המפרט בהתאם.
2. ביטול מתקן חניה שאינו מאושר מבחינה תנועתית.
3. התאמת גובה בניה על הגג לנקבע בתכנית ג1 ותיקון המפרט בהתאם.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.
5. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות מהנדס הרישוי.
6. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
7. כפוף להתחייבות בעל ההיתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
8. הגשת תצהיר מהנדס השלד כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה בהתאמה ומילוי הוראות תמ"א 38.
9. התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
10. הצגת גובה הגדר החדשה באופן ברור שלא יעלה על 1.50 מ' בהתאם לנקבע בתקנות, סימון קו קרקע



**מ-2 צדדים של הגדר.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אהלי יעקב 11

6992/39	גוש/חלקה	17-0931	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	11/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3752-011	תיק בניין
1,870.00	שטח	16-10409	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 ליודמילה אלישיב  
 אהלי יעקב 11, תל אביב - יפו 6819213

**עורך הבקשה**  
 ולנטינה סטולבון  
 הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר יח"ד מורחבות: 21 מספר תכנית הרחבה: 2603 קומה בה מתבצעת התוספת: 1-8 שטח התוספת (מ"ר): 35 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 105 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד תוספת אחרת: מרפסות פתוחות שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

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

### **ההחלטה : החלטה מספר 18** **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018**

1. לאשר את הבקשה להרחבת 24 דירות ב-4 אגפים של הבניין ותוספת מרפסת לדירה העליונה באגף הצפון מערבי עם מעטפת בקומה השנייה והשלישית מעל עמודים, כולל ההקלות הבאות:
    - הבלטת מרפסת עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
  2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין חסימת אור ואוורור והדבר יקבל ביטוי בתנאים שמפורטים בהמשך.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת תכנית פיתוח שטח הכוללת הצגת שלוחות מים, ביוב, גז וגישה חופשית לכניין והוכחה לאי פגיעה בהם.
2. הצגת חישובים סטטיים יחד עם סכמות הנלווים לחישובים והצהרת מהנדס שלד שהתוספת המבוקשת עומדת בתקן ישראלי 413 נגד רעידות אדמה וכי עצם התוספת לא תרע או תפגע ביציבות המבנה.
3. הגבתה מעקה גג התוספת בקומה החמישית באגף הדרום מערבי לגובה תיקני והצגת פתרון ברור לניקוז.



4. סימון חומר גמר בהתאם לקיים בבניין.
5. התאמת גודל הפתחים (החלונות) לגדלים הקיימים בבניין בתיאום עם בוחן הרישוי.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.

התחייבויות להוצאת היתר  
1. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה

- תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. ביצוע ההרחבות בבניין ברצף מלמטה כלפי מעלה.
  2. שיפוץ המבנה הקיים בהתאם למפורט בהנחיות המרחביות של הועדה המקומית ואישור חברת שממ לשיפוץ.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה וולפסון 50

6947/140	גוש/חלקה	17-1561	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	01/10/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0033-050	תיק בניין
278.18	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 איגנט יצחק וייס  
 גיזה 4, ירושלים 9727904

**עורך הבקשה**  
 רות שפירא  
 ת.ד. 65001, תל אביב - יפו 6165001

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ד): 253.17  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר אחר: שטח נלווה למסחר ובו ממ"מ ושטח נלווה (כולל ממ"ד), חדר אופניים  
 מבואה וחדר מדרגות  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: מגורים, מסחר, טכני, מדרגות כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 14  
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: קולטי שמש, מזגנים ומערכות  
 טכניות  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר: חצר פרטי

ההחלטה: החלטה מספר: 19  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-18-2 מתאריך 24/01/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 19 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-18-2 מתאריך 24/01/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור סך הכול 14 יחידות דיור.
2. לאשר את הפרסומים הבאים:
  - תוספת קומה אחת מכוח תמ"א 38 תיקון 3א.
  - תוספת שטח של 102 מ"ר בהתאם לקיים בהיתר בקומת הקרקע מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'
3. לאשר את ההקלות הבאות:
  - תוספת הקלות כמותיות של 6% משטח המגרש עבור שיפור התכנון, 2.5% - בגין תוספת קומה מכוח התקנות, 5% - בגין תוספת מעלית.



- תוספת קומה אחת מעבר ל-4 קומות מותרות בהתאם לנקבע בתקנות עבור ניצול זכויות בנייה.
  - בנייה של קיר עם פתחים בחריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר עבור תכנון אופטימלי.
  - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון אופטימלי.
  - הבלטת מרפסות לאחור עד 40% מהמרווח המותר ובהתאם לנקבע בתקנות עבור שיפור רווחת הדיירים.
4. השתתפות בקרן חנייה עבור 16.38 מקומות החנייה החסרים לפי התקן בהתאם להמלצה של תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
5. ניתן להמליץ על התכנון המוצע שכולל סידור ממ"ד בחזית לרחוב וסידור זירה בקומת הקרקע בשטח קטן מהנקבע במדיניות הוועדה, מכיוון שהתכנון אופטימלי בקומת הקרקע לטובת סידור מסחר בחזית לרחוב בשטח התואם את עקרונות התכנית לאזור מסחרי בו נמצא הנכס וניתן פתרון עיצובי מקובל להשתלבות המרחבים המוגנים (ממ"דים) בחזית לרחוב.
6. לא לאשר את ההקלה להבלטת המרפסות של 2.0 מטרים בחזית לרחוב, מכיוון שהבלטה בשיעור של 2 מטרים לא תשתלב עם הבנייה העתידית מכוח התכנית 3844 ותגרום לחסימת אור ואוורור באזור המיועד למעבר הולכי רגל לרווחת הציבור בקומת הקרקע כמו כן הבלטת מרפסת בשיעור שכזה אינה משתלבת עם אופי המרפסות הקיימות והמתוכננות באזור.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת מתקנים טכניים על הגג העליון ופתרון להסתרתם בהתאם לנקבע בהוראות תכנית ג1.
2. סימון מיקום הגדרות באופן ברור ללא סידור גדרות במרווח הקדמי ובגבולות המגרש הצדדים בתחום השפ"פ, הגשת תכנית פרישת גדרות עם סימון גובהן בהתאם לנקבע בתקנות עד 1.50 מ' ומפלסי הקרקע מ-2 צדדים.
3. הצגת חזיתות הבנין בהן יצויינו מפלסי קומותיו, פני הקרקע הטבעיים, פני הקרקע הסופיים לאחר הקמת הבנין, גובה מפלסי הדרכים והגובלות, גובה מפלסי הכניסות לבנין והחמרים שבהם ייבנו או יצופו הקירות החיצונים של הבנין.
4. סימון תחום לזיקת הנאה במרווח הקדמי בשטח הפרטי הפתוח (שפ"פ).
5. הגשת התחייבות מהמבקש לרישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין למעבר כלי רכב ברחוב וולפסון לדיירי הבניינים השכנים ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטחים הפרטיים הפתוחים ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב.
6. הצגת חישוב מפורט לתכנית הבנייה על הגג והתאמת הבנייה לנקבע בהוראות תכנית ג1 לרבות תכנית הבנייה.
7. ביטול הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הצדדי המותר בהתאם לנקבע בתקנות.
8. הקטנת גובה מעקי המרפסות לגובה תקני והתאמת הקרניזים והגגונים (אומנה דבוקה וברי-סולים) בחזיתות המבנה בהתאם לנקבע בתקנות.
9. תכנון המרפסות במרחק של לפחות 0.75 מ' מגבולות המגרש הצדדים.
10. תכנון המרפסות בחזית לרחוב בבליטה של עד 1.20 מטרים בלבד מקו הבניין הקדמי המותר כפי שנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
12. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

#### התחייבויות להוצאת היתר

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





הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

2. התחייבות היזם לרישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין למעבר כלי רכב ברחוב וולפסון לדיירי הבניינים השכנים ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטחים הפרטיים הפתוחים ובשטחי המגורים והמסחר. כמו כן רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**ברלין אליהו 13, פאגלין עמיחי 2, קדושי השואה 8**

6632/524	גוש/חלקה	17-1053	בקשה מספר
צוקי אביב	שכונה	27/06/2017	תאריך הבקשה
בריכה-מהיר בריכת שחיה	סיווג	2350-002	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

אסתי פרידמן  
 גן אליהו ברלין 13, תל אביב - יפופטר פרידמן  
 גן אליהו ברלין 13, תל אביב - יפו 6958442

**עורך הבקשה**

מנחם חסדיאל  
 עמיאל 4, בני ברק 5158103

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

קומה בה מתבצעת התוספת: גג כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד תוספת אחרת: בריכה על גג ופרגולה פטורה מהיתר שימוש המקום כיום: בהיתר גג משוייך לדירת מגורים בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד שטח פרגולה (מ"ר): 20 חומר הפרגולה: ברזל ועץ השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2 נפח בריכה (מ"ק): 7.77 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 20

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

**ההחלטה : החלטה מספר 20**

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

- לא לאשר את הבקשה לשינויים בגג העליון בבניין הנדון מעל הדירה הצפון מזרחית בקומה העליונה, שכן:
  - הבנייה המוצעת בבקשה, לרבות הגבהת מפלס הגג העליון על ידי כמה מרוצפת בדק עץ, הגבהת מעקה הגג בהיקף ההגבהה הנ"ל, בריכת שחיה בתחומה, והקמת מצללה בסמוך אליה - אינם תואמים את ההנחיות המרחביות לנושא תכנון ועיצוב מעטפת הבניין - מתקנים ומערכות על הגג;
  - הגבהה מקומית של מעקה הגג העליון לכדי קיר בגובה של 2.50 מ' באמצעות מעקה זכוכית מהווה פגיעה בעיצוב החזית.

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, שכן:



א. בתחום הבניה המוצעת בבקשה לא הוצג כל פתרון לחיזוק הבניין כנדרש על פי תצהיר מתכנן השלד.

ב. המעקה המוצע בהמשך למעקה הגג הקיים ( ובהמשך לקיר הבניין) פוגע בחזית הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**קפלן אליעזר 19, דה וינצ'י לאונרדו 12**

6111/589	גוש/חלקה	17-1890	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	27/11/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0445-019	תיק בניין
9,955.42	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אקמ דה וינצ'י בכנרית  
 המנופים 2, הרצליה 4672553

**עורך הבקשה**  
 אבנר ישר  
 משרדניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 קומה בה מתבצעת התוספת: מרתפים 1- עד 5- תוספת אחרת: שינוי תוואי קירות דיפון והגדלת היקף הדיפון בדופן מערבית דרומית ומזרחית. שימוש המקום כיום: בהיתר חניון על קרקעי של משרד הביטחון

ההחלטה: החלטה מספר: 21  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 21**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018**

לאשר את הבקשה לשינויים בתוואי ועומק לדיפון וחפירה עם עוגנים זמניים למזרח, מערב ודרום, מהיתר מס' 17-0846 וכולל את ההקלה:

\* שינוי תוואי מרתפים בצד דרום ובצד מערב עד גבולות המגרש שלא כמו בנספח הבינוי בתכנית תא/4101 עבור חפירה ודיפון בלבד.

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

- תנאים אחרי ועדה**
1. הצגת אישור סופי מאגף הנכסים.
  2. הצגת אישור מעודכן ממחלקת דרכים.
  3. הצגת אישור מעודכן ממחלקת תיאום הנדסי.
  4. הצגת פתרון חלחול במפרט (בורות חלחול) לפי אישור רשות המים.
  5. הצגת אישור מעודכן ממשרד הביטחון



**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. לטובת החדרת העוגנים בשטח המחנה יש לערוך היתר בנייה צבאי באה"ב על העבודות הנעשות בשטח המקרקעין הצבאי המוגדר.

2. עמידה בכל התנאים וההתחייבויות של היתר מקורי 17-0846 מ-2.10.2017.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה  
אינשטיין 38, אינשטיין 40, ברודצקי 45**

6649/530	גוש/חלקה	16-0252	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	04/02/2016	תאריך הבקשה
תעסוקה תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	סיווג	0930-050	תיק בניין
	שטח	15-00370	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
קניון רמת אביב בע"מ  
שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519

**עורך הבקשה**  
יוסף סיון  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 22**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0002 מתאריך 24/01/2018

לאשר את תכנית הבקשה כתכנית בינוי ופיתוח מספר תא/תעא/1565(1).

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0011 מתאריך 14/06/2017



**29**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0011 מתאריך 14/06/2017

- א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בקניון רמת אביב, כהקלה לתוספת קומה שלישית חלקית בצידו המערבי של המבנה במסגרת הגובה המותר של 21 מ', בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. לדחות את ההתנגדויות, שכן קיים פתרון תנועתי ופתרון חניה באמצעות מבנה חניה חדש בצידו המזרחי של הקניון. בנוסף, הבנייה הינה במסגרת הגובה המותר בתוכנית ומשתלבת במבנה הקניון הקיים. כתנאי להיתר יידרש פתרון אקוסטי ופתרון למנדפים שייבחן ע"י איכות הסביבה במכון הרישוי העירוני.

1.1

1.2

1.3

1.4

1.5

1.6

1.7

1.8

1.9

**תנאי לאכלוס**

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר הפרדת שטחי המחסנים שהינם שטחי שרות מהשטח העיקרי המשמש למסחר.

**הערות**

1. שטח המחסן יופרד מהשטח העיקרי המשמש למסחר.
2. השימוש במחסן יהא לאחסון סחורה הנמכרת בחנות בלבד.



- לא תתבצע בשטח המחסן פעילות מסחרית, לרבות תאי מדידה, פינות עבודה, משרדים, חדר ישיבה וקפיטריה ועוד.
- ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 33  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0018-2 מתאריך 07/09/2016

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0018-2 מתאריך 07/09/2016  
32

לשוב ולדון לאחר בדיקה של יו"ר הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**דרך בגין מנחם 121, דרך אליאב אריה לובה 6**

7101/16	גוש/חלקה	17-1560	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	01/10/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0054-121	תיק בניין
9,386.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קבוצת עזריאלי בע"מ  
 דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

**עורך הבקשה**  
 מנחם דוטברד  
 נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בקומות המסחר (ביטול אולמות קולנוע) והמגדל (ביטול בית מלון) שימוש המקום כיום: בהיתר מרתפים - קיים טופס 4 פעילים. קומות מסחר- עבודות פנים לפני טופס 4, משרדים - קיים טופס 4 חלק מהקומות מאוכלסות, עיצוב פנים דיירים.

ההחלטה: החלטה מספר: 23  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-18-2 מתאריך 24/01/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 23**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-18-2 מתאריך 24/01/2018**

- א. לאשר שינוי יעוד קומות 26-22 ממלון למשרדים ואטימת 1300 מ"ר בקומת מגדל 10, בתנאי מתן התחייבות לאי שימוש בשטח האטום עד לאישור תכנית לניוד זכויות עבור 1300 מ"ר הנוספים והוצאת היתר לפיה.
- ב. לאשר ביטול בתי הקולנוע בקומות המסחר ויעוד השטח לחנויות.
- ג. לאשר שינויים פנימיים בקומות הבניין ובמרתפים.

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

**תנאים אחרי ועדה**

- הצגת אישור סופי של רמ"י.
- תיקון חישוב השטחים וטבלת המפרט ובלכד שסך השטחים יהיה במסגרת השטחים המותרים.
- ביטול הבלטת מתקן ניקוי מעל גובה 255.5 מ' המותר והצגת פתרון ניקוי חלופי במסגרת הגובה המותר.

**התחייבויות להוצאת היתר**



אי שימוש בשטח האטום בקומה 10 עד לאישור תוכנית לניוד זכויות והוצאת היתר בניה לפיה עבור 1300 מ"ר הנוספים.

#### הערות

1. לא ינתן היתר בבקשה זו לפני שהוצא היתר בבקשה הקודמת מספר 16-1800 או בו זמנית.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים בהיתרים הקודמים.
3. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל שינוי אחר שנעשה בבניין או בשטח המגרש ואינו כלול בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

