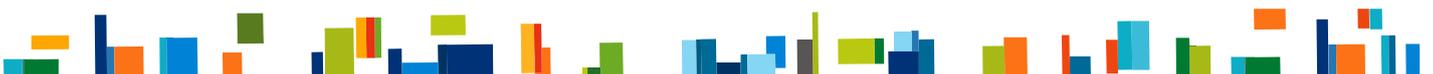


28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

### פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00 07/03/2018 2-18-0005 תאריך:  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנוכחות החברים:

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עמרי וינשטיין	עלומים 15	0953-015	17-1645	1
<a href="#">3</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קונסטנטין ורטוגרדסקי	דרזנר יחיאל 25	2192-023	17-1881	2
<a href="#">5</a>	שינויים הארכת תוקף החלטה	שרית אדוט	בני אפרים 263	0801-263	18-0219	3
<a href="#">6</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מטרופוליס (פ.א.א.) 2001 יזמות אורבנית בע"מ	אלתרמן נתן 6	2123-006	17-0319	4
<a href="#">11</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	חברת פרויקט רחוב עיר שמש 67 בע"מ	עיר שמש 67	0978-067	17-0631	5
<a href="#">14</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שמשון זליג ושות. חברה קבלנית בע"מ	אשכול לוי 47	2106-047	17-0814	6
<a href="#">16</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אייל שמיר	הפרסה 5	0901-005	-17 0686	7
<a href="#">18</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	שי אליהו הימן	ברודצקי 42	-0985 042	17-1895	8
<a href="#">20</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	יצחק גרשון	מיזמן 11	0810-011	17-0316	9
<a href="#">22</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גיל ארדמן	מבצע קדש 12	0817-004	17-1607	10
<a href="#">24</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ליאור אסיף	הירדן 12	0110-012	16-1698	11
<a href="#">26</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בנימין גד	בן יהודה 216	0025-216	17-0672	12
<a href="#">28</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רם יחזקאל בע"מ 20	יחזקאל 20	0214-020	17-0270	13
<a href="#">30</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בית מ.שינקין ת"א בע"מ 74	שיינקין 74	0018-074	-17 0669	14
<a href="#">33</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	בי 29 בע"מ	דיזנגוף 125	0187-125	17-1348	15
<a href="#">35</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ	ויצמן 93	-0472 093	17-1038	16
<a href="#">39</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ	ויצמן 97	0472-097	17-1041	17



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">43</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ	ויצמן 95	-0472 093	17-1043	18
<a href="#">47</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אמנון השש	עודד 20	1051-020	17-1320	19
<a href="#">49</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	שירה רדובן	שביל זכריני 5	0772-005	17-1581	20
<a href="#">51</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	עודד 4	1051-004	15-1053	21
<a href="#">54</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	חפצי בה היליגר	שמחה 31	4045-031	16-1146	22
<a href="#">56</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	חבי ידר עמינדב 18 תל אביב בע"מ	שדה יצחק 61	0533-061	17-0751	23
<a href="#">59</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פשים אחזקות בע"מ	שדרות ירושלים 97	3001-097	17-1230	24
<a href="#">60</a>	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	גבראיל אבודרהם	ענתבי 20	-0395 020	17-1747	25
<a href="#">62</a>	בניה על הגג-מהיר חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	רון אטצקי	הס 29	-0024 029	17-1800	26



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה: ישיבה: 09:00 07/03/2018 2-18-0005 תאריך: 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	לא השתתף בדיונים מענתבי 20 ועד פנקס 55
	מיטל להבי	חברת מועצה	בבקשה בנתן אלתרמן 6
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	החל מהבקשה בנתן אלתרמן
	שמואל גפן	חבר מועצה	
	עו"ד ליאור שפירא	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	משה רענן	נציגת כיבוי אש	
	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי עודד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדרי עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	ע"י מ"מ אפרת גורן
	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 מרגיטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה	
	איני מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	איני יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עלומים 15

6628/180	גוש/חלקה	17-1645	בקשה מספר
אפקה	שכונה	17/10/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0953-015	תיק בניין
504.00	שטח	17-00853	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עמרי וינשטיין

יאיר 11, רמת גן 5223811

עורך הבקשה

יהונתן מונז'ק

שניר 24, רמת השרון 4704086

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר אחר: חדר משחקים, ממ"ד, מתקנים טכניים, חדר כושר  
בקומת הקרקע: אחר: חדר מגורים ומטבח כמות חדרי שירותים: 1

על הגג: קולטי שמש אחר: גג משופע עם שימוש בחלל הגג, דוד שמש ומתקנים טכניים

בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר: בריכה, חניה מקורה וחניה לא מקורה, גדרות, נטיעות כמות מקומות חניה:  
2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

פירוט נוסף: הריסת מבנה מגורים קיים בין קומה אחת ליחידת דיור אחת, והקמת מבנה מגורים חדש בן שתי קומות  
מעל מרתף ועליית גג עם שימוש בחלל הגג. נפח ב

ההחלטה: החלטה מספר: 1

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

### ההחלטה : החלטה מספר 1

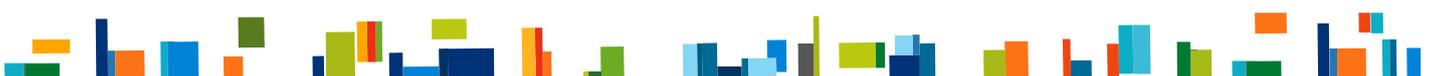
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וניצול חלל  
הגג רעפים, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), עם בריכת שחיה בחצר האחורית, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-32.5% המותרים (30.24 מ"ר).
- הקמת מדרגות חיצוניות ירידה נוספת למרתף מהחצר.
- הקמת חצר מונמכת ברוחב של 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
- הגבהה בגובה הגדר בגבול המגרש אחורי 1.82 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

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

תנאים אחרי ועדה





1. אישור רמ"י לפני הוצאת היתר.
2. הקטנת רוחב חצר המונמכת במרווח הצדדי-מערבי ל-2.50 מ' בלבד ( 1.50 מ' מגבול המגרש).
3. התאמת שטח הפרגולות בחצר למותר בתקנות - הצגת היחס בין שטח החצר לשטח הפרגולה, הצגת פרטי הפרגולה.
4. הצגת פרטי בריכת שחיה.
5. התאמת שטח המרתף לתכסית המותרת בקומת הקרקע  $22.5\% = 126$  מ"ר בלבד.
6. הכללת שטח מקורה בקומת הקרקע ע"י הבלטת קומת שניה בחישוב השטחים העיקריים ובתנאי שיהיו במסגרת השטחים המותרים לפי התב"ע.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהמבנה בכל מפלסיו מהווה יח"ד אחת.
2. בניית תיקרה כל שהיא לדריכה בחלל הכפול בין הקומות מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.
3. הריסת המחסן במרווח האחורי בזמן ביצוע עבודות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרזנר יחיאל 25

6628/759	גוש/חלקה	17-1881	בקשה מספר
ירמת אביב ג	שכונה	26/11/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2192-023	תיק בניין
1,247.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קונסטנטין ורטוגרדסקי  
 דרזנר יחיאל 25, תל אביב - יפו 6949772

**עורך הבקשה**  
 נבון אדריכלים  
 דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 24.33 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 39.99 שטח פרגולה (מ"ר): 6.15 חומר הפרגולה: קל השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.28 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 5.7

**ההחלטה: החלטה מספר: 2**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018**

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018**

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בקוטג' אמצעי-מערבי כולל ההקלות הבאות:
- הקלה לתוספת בניה להשלמת דירה קיימת בקונטור הבית הקיים כפי שאושר בתוכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1722.
  - תוספת בניה והפיכת חדר משק מקורה לשטח עיקרי והצמדתו לדירה על חשבון הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (המהווה 18.70 מ"ר).
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים אחרי ועדה**

1. אישור רמ"י.
2. רישום יעוד המרתף, בהתאם למותר לפי תב"ע ע.1.
3. הריסת הגגון כניסה בין 3 קירות, לפני הוצאת היתר והצגת אישור מח' פיקוח על כך.
4. החלפת גג קל משופע מעל תוספת הבניה בקומת הקרקע לגג שטוח מבטון.
5. הנמכת גדר בגבול המגרש הקדמי לגובה 1.50 מ' בלבד, באישור מח' פיקוח על הבניה.



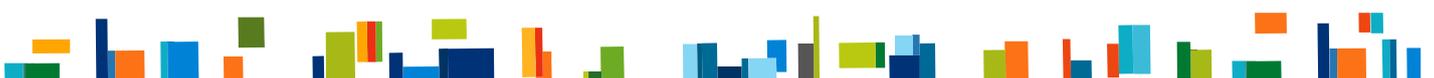
### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בנית תיקרה כל שהיא לדריכה בחלל העובר מהווה הפרת היתר ותביא לביטולו.

### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**בני אפרים 263, בני אפרים 263א, שדרות קרן קיימת לישראל 148**

6625/726	גוש/חלקה	18-0219	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	06/02/2018	תאריך הבקשה
שינויים הארכת תוקף החלטה	סיווג	0801-263	תיק בניין
752.00	שטח	14-02285	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

ליאון אדוט

קדושי השואה 10, תל אביב - יפו 6937900 שרית אדוט

קדושי השואה 10, תל אביב - יפו 6937900

**עורך הבקשה**

ישי נגר

זכרון יעקב 10, תל אביב - יפו 6299910

ההחלטה: החלטה מספר: 3

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

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

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

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה ולאור המלצתו של עוזר סגן רא"הע, לאשר את הבקשה:

1. להארכה חריגה לתוקף החלטת ועדה ל-90 יום מיום ההחלטה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.
2. ביטול תנאי 6 בהחלטת הועדה מ-09/12/2015 ובמקומו לאשר השתתפות בתשלום לקרן חניה עבור 4 מקומות חניה בחסרים על פי התקן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלתרמן נתן 6

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

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

יזאב תשובה  
פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

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

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

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

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





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

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

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

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

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

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

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

#### תנאים אחרי ועדה

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

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

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

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

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



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

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

החלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1

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

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

### חוו"ד מיטל להבי:

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

### חוו"ד ליאור שפירא:

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



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

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

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

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

לשוב ולדון בבקשה בעוד יום 30 יום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

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



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

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

לאחר שיתקיים הדיון העקרוני יקבע דיון נוסף בהתנגדויות לבקשה.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עיר שמש 67

6615/132	גוש/חלקה	17-0631	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	23/04/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0978-067	תיק בניין
	שטח	16-01325	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 עידן גיל דולב רגב  
 עיר שמש 43, תל אביב - יפו 6908666 חברת פרויקט רחוב עיר שמש 67 בע"מ  
 חורב 16, חיפה 3434120

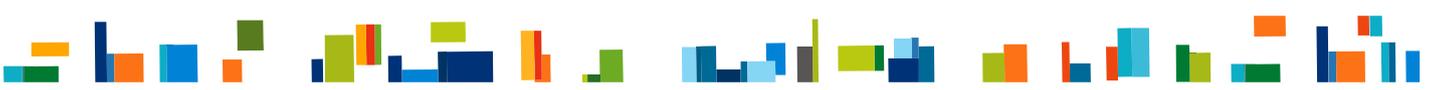
**עורך הבקשה**  
 אסף אשרוב  
 שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 3, מספר יח"ד מורחבות: 3, מספר תכנית הרחבה: תמא 38, שטח התוספת (מ"ר): 12, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 110, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: ללא שינויי פנימיים, תוספת אחרת: חיזוק מהבנה לתמא 38, תוספת ממ"דים ומעלית לכל כניסה (2 מעליות), בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 151, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 151, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 7.41, נסיגה מהמעקה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0018 מתאריך 26/08/2020

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0018 מתאריך 26/08/2020**

1. לדחות את הבקשה שכן:
  - לא ניתן לאשר את הבקשה שכן לא הוצגו ההסכמות הנדרשות מבעלי הדירות בהתאם לרף ההסכמות הנדרש בהוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה). קיימים 37.5% מתנגדים לבקשה מבעלי הזכויות בחלקה וכמו כן, קיימת פגיעה בדירה בתת חלקה 1 אשר הבעלים בה הגיש התנגדות.
  - חו"ד צוות התכנון הינה לדחות את הבקשה שכן לא הוצגה תוכנית כוללת לכל המגרש והנ"ל לא המאפשר ראייה כוללת וסופית של התכנון שיתקבל במגרש עבור 2 הבניינים.
  - נספח גנים ונוף אינו תואם את התכנון המוצע, מבוקשת בניה בסמוך לעצים לשימור בניגוד למותר.
  - מתוכננת בניה על הגג בתכסית של 69.42% במקום 65% המותרים והנ"ל בניגוד להוראות ג/1 ומהווה סטייה ניכרת.



- תכנון מסתור הכביסה הממוקם מעל כיור המטבח אינו תיקני ולא נגיש ולא ניתן לאישור.
  - לא ניתן להמליץ על התכנון התנועתי המבוקש ותוספת החניות המבוקשת ללא הצגת פתרון עתידי למגרש כולו.
  - החזיתות המוצעות אינן תואמות את תוכנית ההגשה, מבוקשת רפפה בגובה 4.40 מ' בניגוד למותר.
  - לא ניתנה התייחסות לכל הגדרות במגרש.
  - מחסנים דירתיים בקומת הקרקע מעבר ל 6 מ"ר בניגוד למותר.
  - המחסנים המתוכננים בקומת הקרקע כשטח נלווה לדירה בקומה א חושבו כשטח שירות בניגוד למותר.
  - גובה קומה נוספת החורג ב 0.21 מ' מהגובה קומה טיפוסית קיימת
  - גובה קומת הגג המבוקש 2.85 חורק ב 0.21 מ' מהגובה קומה טיפוסית קיימת.
  - לא ניתן להמליץ על ביטול הנסיגות בקומת הגג לחזית צפונית ולחזית מערבית שכן לא נמצאה הצדקה תכנונית לנ"ל.
  - חישוב השטחים אינו מדויק לרבות לא חושבו שטחי פודסטים מקורים, היטל מרפסות בולטות מעל קומת הקרקע והנ"ל אינו תואם את תקנות החוק.
  - לא סומנו כל השינויים כלפי ההיתר הקיים.
  - לעורך הבקשה ניתנו מספר הזדמנויות לאחר החלטת ועדת הערר להגיש תוכנית הגשה תואמת תב"ע ומדיניות הועדה אך התוכנית שהוגשה אינה תואמת את הנ"ל.
2. לאור הנ"ל ומאחר והבקשה נדחת מטעמים של היעדר היתכנות קניינית - אין מקום לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

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

### ההחלטה : החלטה מספר 5

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

לא לאשר את הבקשה, שכן:

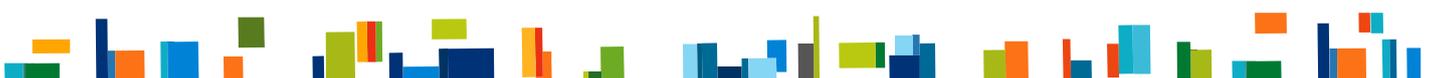
בבניין הנדון, נבנתה ללא היתר קומת העמודים המפולשת חלקית ואשר מבוקשת בה בניה מכח תמ"א 38 הינה

קומה נוספת שלא אושרה בהיתר ומוצגת כקיימת;

קומות החדשות שמוצעות מכח תמ"א 38, מוצעות בקונטור הקומות הקיימות, שבחלקן קיימת בניה שנבנתה

ללא היתר ומוצגת כקיימת;

תכנון המוצע לבניין פוגע עיצובית בבניין בחזית הקדמית ע"י "שבירת החזית" מס' פעמים וללא כל הצדקה



### תכנונית לכך;

קומת הגג מוצעת דירת גג בניגוד למדיניות תמ"א 38 המאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בלבד; תכנית פוגעת בנכס של בעל הזכות בנכס ולא הקבלתה הסכמת רבי בעלי החלקה אלא בבנין הנדון. על החלקה קיימים 2 הבניינים נפרדים וכתוצאה מתוספות הבניה בקומות הקיימות, מרחק בין הבניינים פחות

מ-6 מ' והנ"ל בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

הבקשה אינה כוללת תכ' עתידית עבור הבניין שני הקיים על החלקה לרבות לא התקבלה הסכמת בעלי החלקה להוספת מ"ח הנוספים ( חלק מהם קיימים גם ללא היתר ) בחצר המשותפת. בקומת הקרקע מוצעים חדרי משחקים שצמודים לדירות בקומה א' ושטחם לא נכלל בחישוב השטחים העיקריים;

הסדרת מחסנים דירתיים בשטח של 14 מ"ר לעומת 6 מ"ר המותרים לפי מדיניות תמ"א 38. לא ניתן לאשר חדר אשפה / מסתור במרווח הקדמי, המבוקש בניגוד להנחיות המרחביות ולא אושר ע"י מכון רישוי, נדרש פתרון חילופי ע"י הסדרת חדר אשפה בתוך קוי הבנין המותרים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה  
אשכול לוי 47, עמיחי יהודה 16, עמיחי יהודה 16**

6885/51	גוש/חלקה	17-0814	בקשה מספר
ל' יתכנית	שכונה	21/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2106-047	תיק בניין
3,198.00	שטח	16-00944	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

שמשון זליג ושות. חברה קבלנית בע"מ  
שד בן גוריון 4, ראשון לציון 7520963

**עורך הבקשה**

טלי כהנא

תע"ש 1, רמת גן 52512

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: מועדון דיירים, מרתף דירות גן, חניות  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: חדרי עזר  
בקומות: קומה מפולשת כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 41  
על הגג: חדר מכונות ומעלית חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר: 2 דירות גן עם גינה מוצמדת כמות מקומות חניה: 89 גדר בגבולות מגרש  
גבוהה (מטר): 220

**ההחלטה: החלטה מספר: 6**

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

**ההחלטה: החלטה מספר 6**

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

1. לאשר הגדלת הצפיפות המותרת עד 20.6% לעומת 12% כפי שפורסם ע"י עורך הבקשה, כי בפרויקט מדובר על 7 יח"ד נוספות כולל דירות גג ולא 4 כפי שפורסם;
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים, בן 6 קומות וקומת גג, מעל קומת קרקע וקומת מרתף משותפת, בניין 202 ו 203, במבן 1 מגרש 2ב', עפ"י תב"ע 1111א1, סה"כ 41 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:  
- בניית 2 יח"ד בקומת עמודים (דירות גן);  
- הגדלת מס' יח"ד המבוקשות (כולל יח"ד נוספות לפי תכ' ג/1) בשיעור של 20.6% סה"כ יח"ד מבוקש 41 יח"ד  
במקום 34 יח"ד המותרות;  
- בניית קומה 6 כקומה מלאה במקום דירות גג, בהתאם לתכנית העיצוב תא/מק1111א4;





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

#### **תנאים אחרי ועדה**

1. צמצום הקירות לעמודים היורדים לקומת עמודים מפולשת בתאום עם מהנדסת רישוי;
2. הקטנת שטחי המרפסות ל-12 מ"ר המותרים למרפסת והצגת חישוב שטחי המרפסות בטבלה נפרדת תוך התאמת המרפסות לתקנות החוק.
3. התאמת המרפסות בחזית הקדמית והאחורית למדיניות המרפסות והצגתן בצורה אחידה וחופפת
4. הקטנת גובה בנייה על הגג עד 5 מ' בלבד (ברוטו), כולל מתקנים טכניים.
5. התאמת 0.00 למפלס הכניסה המאושר בתכנית העיצוב.
6. התאמת המרפסות בחזית הקדמית והאחורית למדיניות המרפסות והצגתן בצורה אחידה וחופפת .
7. הצגת חוו"ד אקוסטית המאשרת שהבקשה תואמת את הוראות התכנית הראשית והנספח האקוסטי של תכנית העיצוב
8. הצגת תכנית פיתוח מפורטת והתאמתה לנספח הבינוי.
9. ביטול הקורות העליונות מבטון, בהיקף המרפסת בקומת הגג.
10. ביטול מרפסת בולטת בקומת הגג (קומה 7).
11. הצגת הוכחה ששטח הדירות בבניין לאחר הגדלת הצפיפות במוצע 80 מ"ר ומעלה;
11. סימון ייעוד המרתף המוצמד לדירות הקרקע בהתאם לתכנית ע"1.
12. הגשת אישור התעופה צבאית ורשות שדות התעופה לגובה המבוקש.
13. הגשת אישור סופי של אדר' האתר לעמידה בהוראות הפיתוח הנופי בהתאם להוראות תכנית 1111א4.
14. השלמת הסדרים להבטחת פיתוח השבילים ודרכי הגישה וכן אחזקתם המשותפת ע"י בעלי זכויות בתחום אותו מבנן באופן שיחייב את כל בעלי הזכויות במבנן.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הצגת רישום הערה לגבי זיקת הנאה ובלשכת רישום המקרקעין כתנאי לאישור אכלוס המגרש.
2. אי פגיעה בתשתיות ובכבישים הקיימים בעת ביצוע חפירה ודיפון.
3. פיתוח תשתיות שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, עבודות ביוב, ניקוז ותיעול וכן עבודות מים וצנרת לכיבוי אש.
4. רישום שטח המרתפים ( למעט מקומות חניה המחסנים הדירתיים ), שטח קומת העמודים, גרעין של חדרי המדרגות, בניה על הגג העליון ( כרכוש המשותף לשימוש כל הדיירים ; והנ"ל הנ"ל לפני תעודת גמר;

**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  
גבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5  
נפח בריכה (מ"ק): 67.00

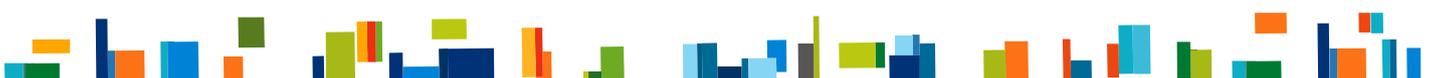
### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

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

### החלטה 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.נ.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

### ברודצקי 42

6769/46	גוש/חלקה	17-1895	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	28/11/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'י	סיווג	0985-042	תיק בניין
837.00	שטח		בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

אורית הימן

כפר יונה ג, תל אביב - יפו 6905302 שי אליהו הימן

כפר יונה ג, תל אביב - יפו 6905302

#### עורך הבקשה

ליחן אמיצי-וסייליבר

עמיקם 4, רמת גן 52383

#### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 66.09

במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: שטח תת קרקעי נלווה למגורים

בקומת הקרקע: אחר: מגורים

בקומות: כמות קומות מגורים: 2 כמות יח"ד מבוקשות: 1

על הגג: אחר: עליית גג

בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה

פירוט נוסף: הריסת יחידה קיימת מתוך מבנה טורי בן ארבע יחידות

ההחלטה: החלטה מספר: 8

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

### ההחלטה : החלטה מספר 8

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הדירה המערבית הקיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת 2 קומות, כולל ממ"ד, עם ניצול חלל גג הרעפים, ובניית מרתף המוצמד לדירה ע"י מדרגות פנימיות, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (עד 12.50 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים לפי התב"ע.
- הקמת חצרות מונמכות ברוחב של עד 1.70 מ'.

2. לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולא לאשר הקמת גדרות הפרדה פנימיות בתוך חצר משותפת, והקטנת חצרות מונמכות עד 10 מ"ר ברוטו לכל חזית, בהתאם להנחיות המרחביות שאושרו.



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

**תנאים אחרי ועדה:**

1. ביטול גדרות הפרדה בין היחידות, ביטול והתאמת הגדרות הבנויות בגבולות המגרש, בהתאם למדיניות האזור.
2. הקטנת שטח משטח הדק המוצע שלא יעלה על 15 מ"ר הנדרשים.
3. יש להציג מתקני עזר מתוכננים כגון מדי מים, בלוני גז וחשמל, במיקום מוצנע ולא בחזית הבניין.
4. התאמת שטח הפרגולה המוצעת בחצר הדרומית שלא תעלה על 15 מ"ר, והצגת פרטיה, ובתנאי התאמתה לתקנות התכנון והבנייה.

**תנאי בהיתר:**

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. אי-גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת.

**תנאי אכלוס:**

שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מיזמן 11

6792/17	גוש/חלקה	17-0316	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	19/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'י	סיווג	0810-011	תיק בניין
316.50	שטח	16-00897	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שפר שבי בת שבע גרשון  
 קהילת ורשה 18א, תל אביב - יפו 6970079 יצחק גרשון  
 קהילת ורשה 18א, תל אביב - יפו 6970079

### עורך הבקשה

קרין פלג הורוביץ  
 פנקס דוד צבי 43, תל אביב - יפו 6226107

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 116  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד  
 על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 54  
 נפח בריכה (מ"ק): 11.40  
 נפח חפירה (מ"ק): 840.00  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9

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

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 9

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

לאור הנימוקים שצוינו לעיל, מומלץ לבטל תנאי מספר 7 בהחלטת ועדה מספר 0014-17-2 מתאריך  
 26.07.17 ולאשר את מפלס הכניסה 24.90 מ' כפי שמבוקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-17-2 מתאריך 26/07/2017



## ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0014-2 מתאריך 26/07/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') במחצית המערבית של המגרש והקמת בריכת שחיה, כולל ההקלות הבאות:  
\* 10% הקלה בקו בנין צדדי – מערבי של 3 מ' המותרים (0.3 מ')  
\* 6% הקלה יחסית משטח המגרש מעל 50% המותרים (18.96 מ"ר).  
הגבהת גדרות לגובה 1.80 מ' בגבולות המגרש האחורי והצדדיים לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;  
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדרוש הקמת גדר בגבול המגרש האחורי בגובה של 1.80 מ' כהקלה שצוינה לעיל.  
3. לדחות את שאר ההתנגדויות שכן אין מניעה להזיז את הגדר בחזית הצדדית כל עוד הגדר נשארת במסגרת גבולות המגרש.

### תנאים אחרי ועדה

1. הגשת אישור רמ"י.
2. הקטנת הבלטת הפרגולה עד 40% מעבר לקו הבניין הצדדי עד 1.2 מ' בלבד.
3. הצגת חו"ד אקוסטית לעניין הבריכה.
4. הקטנת שטח קומת מרתף עד למותר על פי תב"ע ראשית בתוספת שטח ממ"ד מינימלי.
5. תיקון החניות, מוסך החנייה והכניסה על פי הנחיות תכנית 2550 א' ובתיאום עם מהנדסת הרישוי ומכון הרישוי.
6. הנמכת גובה מוסך חניה עד לגובה 2.60 מ' ברוטו.
7. הנמכת מפלס הכניסה לגובה +24.54.
8. הנמכת גובה גדר קדמית לכדי 1.50 מ'.
9. הנמכת גובה גדר אחורית וצדדית לגובה של 1.80 מ' מעל גובה קרקע מקורית של 24.54 מ'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**מבצע קדש 12, קדש ברנע 6**

6627/351	גוש/חלקה	17-1607	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	15/10/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0817-004	תיק בניין
6,000.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

יעקב ארדמן

מבצע קדש 12, תל אביב - יפו 6998312  
 מבצע קדש 12, תל אביב - יפו 6998312

**עורך הבקשה**

ניר חרותי

חצב 13, שילת 7318800

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר יח"ד מורחבות: 3 מספר תכנית הרחבה: 2827 קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה, שנייה, שלישית שטח התוספת (מ"ד): 13.5 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ד): 120 כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קיר חיצוני והזזת חלון

ההחלטה: החלטה מספר: 10

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

**ההחלטה : החלטה מספר 10**

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

לאשר את הבקשה להרחבת 3 דירות בקומות א', ב' ו-ג' באגף הקיצוני המזרחי על גבי עמודים, כולל הקלה הבאה:

הרחבת 3 דירות קיימות בכיוון הדרומי ללא רצף – מעל קומת עמודים בלבד, ללא השתתפות של הדירה בקומת הקרקע.

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

**תנאים אחרי ועדה**

1. התאמת חישובי השטחים לפי תב"ע 2827.

2. השלמת מסמכים וחתימת מהנדס, דו"ח קרקע, נספח יציבות.



### 3. אישור רמ"י.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לבניין קיים

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### הירדן 12

6909/30	גוש/חלקה	16-1698	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	30/10/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0110-012	תיק בניין
585.00	שטח	15-01788	בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

ליאור אסיף

דנין יחזקאל 3, תל אביב - יפו 6215460

#### עורך הבקשה

יניב פרדו

בית חורון 17, תל אביב - יפו

#### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 158

במרתפים: מספר מרתפים אחר: חניה, מחסנים

בקומת הקרקע: חדר אשפה חדר גז

על הגג: קולטי שמש

בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 20 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

#### ההחלטה: החלטה מספר: 11

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

### ההחלטה : החלטה מספר 11

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

#### 1. לא לאשר את הבקשה שכן :

א. הבקשה נוגדת את התנאים המגבילים שפורסמו עבור רובע 5,6 לפי סעיפים 77,78 לחוק התכנון והבנייה:

- הבנייה המוצעת בחריגה של 0.30 מ' מעבר לקו הבניין הצדי שפורסם (3.00 מ') בתנאים המגבילים.

- הבנייה המוצעת בחריגה של 0.50 מ' מעבר לקו הבניין האחורי שפורסם (5.00 מ') בתנאים

המגבילים.

- גובה הבנייה המבוקשת חורג מן המותר שכן, גובה הקומות שתוכנן חורג בכל קומה ב 0.20 מ' מן

המותר.

- לא ניתן לבדוק את תכסית קומת הגג שכן קיימת חריגה מהמותר בקווי הבניין המותרים.

ב. מבוקשות מרפסות, בחזית האחורית, הבולטות ב 3.30 מ' מקו הבניין המותר על פי התכנית התקפה -

שלא ניתן לאשר.



ג. מפלס הכניסה לבניין גבוה ב- 0.20 מ' ממפלס הרחוב. מפלס המרווח הקדמי, בין גבול המגרש ודופן המבנה, יהיה בגובה מפלס הרחוב (עם שיפועים מתחייבים לניקוז מי גשם) בכפוף לקובץ הנחיות אדריכל העיר.

ד. הקומה העליונה החלקית מוצעת בחריגה מקונטור הקומה שמתחתיה (מעל מסתורי הכביסה), בניגוד לקובץ הנחיות אדריכל העיר.

ה. הבניין ממוקם בתחום אזור ההכרזה ואינו תואם להנחיות שכן:

- 1/3 מאורך החזית אינו כולל מישור בנוי בגמר טיח.
- לא הוצג יחס אורך המרפסות הבולטות מקו הבניין המוכיח שמידתם לא עולה על 2/3 מאורך החזית הפונה לרחוב.
- המרפסות אינן חופפות וזהות בחזית הקדמית.
- מעקה המרפסות מוצע מזכוכית ואינו מבונה.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:

- כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים. התכנון המבוקש, גובה הבנייה וקווי הבניין, חורג מן המותר ולא ניתן לאשר אותו במקרה של בקשה ז.
- כל בנייה חדשה גורמת במידה מסוימת לרעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות לרעש ולכלוך כלפי השטחים הגובלים. במידה ותהיה חריגה ניתן לדווח לפיקוח.

הערות:

1. התאמת הבקשה למותר תגרום לשינוי מהותי בתכנון ועל כן יש להגיש בקשה חדשה.
2. חוות דעת נשלחה במייל למבקש ועורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**בן יהודה 216**

6960/75	גוש/חלקה	17-0672	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	30/04/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0025-216	תיק בניין
414.00	שטח	15-02544	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 בנימין גד  
 כץ מיכל לייב 86, פתח תקווה 4937535

**עורך הבקשה**  
 אמנון בראור  
 אחד העם 9, תל אביב - יפו 65251

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

כמות קומות לתוספת: 1 כמות יח"ד לתוספת: 3 אחד: תוספת הקומה כניוד שטח גלריה מסחרית לפי פרוטוקול 219 שטח התוספת (מ"ר): 198.03 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: 1. מבוקש ניוד שטחי גלריה מסחרית מתוקף פרוטוקול 219 בהליך של הקלה 2. מבוקשת חפירת מרתף חלקי עבור מערכות טכניות ולובי כניסה שימוש המקום כיום: בהיתר קיים מבנה לשימור בן 3 קומות המיועד למגורים בהיתר אך הינו נטוש.

**ההחלטה: החלטה מספר: 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018**

**ההחלטה : החלטה מספר 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018**

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים לשימור, בן 3 קומות, הכוללים שיפוץ, שיקום ותוספת קומות כמפורט :

- א. תוספת מרכיבי חיזוק ליסודות קיימים וחדשים.
- ב. תוספת פיר למעלית חיצונית, מחוץ לקווי בניין, במרווח הצדדי-הדרומי.
- ג. תוספת קומת מרתף מתחת לקומת הכניסה בקומת המסד הקיימת.
- ד. תוספת 2.5 קומות בהתאם לתכניות התקפות החלות על המגרש.

סה"כ : בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכל מעל קומת מרתף, עבור 17 יחידות דיור.

**כולל ההקלות :**

- תוספת קומה ד' המתקבלת מניוד שטחי גלריה מסחרית מתוקף פרוטוקול 219.
- בניית המרתף מחוץ לקונטור המבנה מתחת לקומת הקרקע.



2. לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה תכנונית ממשית במתנגדים.  
3. לאשר שמירת מידות וגובה הפתחים ומעקות במבנה לשמור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בהסתמך על חו"ד ודרישות מחלקת שימור ובכפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות צוות השימור, תיאום ואישור הסופי לפני הוצאת ההיתר.
2. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

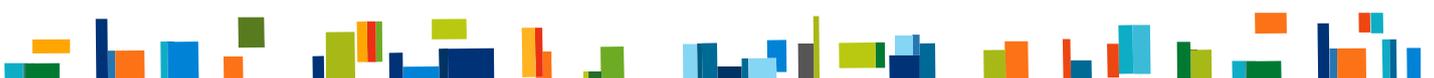
#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בכל התנאים של המחלקה לשימור.
2. האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר למחלקת הפיקוח על הבניה פוליסה צד ג' לתיקון כל הנזקים במידה ויגרמו.
4. המרפסות הפתוחות שאושרו ע"י מחלקת השימור לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מחלקת השימור וסיומו עד גמר עבודות הבנייה.
6. טופס 4 וטופס אכלוס הדירות החדשות, יינתן רק לאחר אישור שימור כי השיפוץ, השינויים והתוספות בוצעו לפי הנחיותיהם באופן מלא.
7. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יחזקאל 20

6959/43	גוש/חלקה	17-0270	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	12/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0214-020	תיק בניין
	שטח	16-00930	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רם יחזקאל 20 בע"מ

דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

### עורך הבקשה

נועה רובין

ירמיהו 7, תל אביב - יפו 6350707

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 520

במרתפים: מספר מרתפים מחסן 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: קולטי שמש חדר מדרגות כללי

בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 13 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 13

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

### ההחלטה : החלטה מספר 13

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים שחיזוקו נחוץ בפני רעידות אדמה.
2. הקמת בניין למגורים בן 6 קומות, קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 12 יח"ד.
  - במרתף תחתון: חניון, שני מחסנים, חדר משאבות ומאגר מים.
  - במרתף עליון: חניון, שני מחסנים.
  - בקומת קרקע: מבואת כניסה לבניין, חדר אשפה, מחסן לאופניים ויח"ד אחת עם חצר צמודה במרווחים האחורי והצדדי.
  - בקומות 1-5: 2 יח"ד אחת בכל קומה.
  - בקומה 6 (קומה חלקית): יח"ד דוור אחת עם ג'קוזי ומצללה במרפסת הקדמית.
  - על הגג: מערכות טכניות לרבות: מתקנים סולאריים.
  - בחצר: רמפה ירידה לחניון בצדו הצפוני של המגרש, חניה לאופניים ואופנועים בחזית הקדמית, גדרות בגבולות המגרש, מערכות טכניות.

3. לקבל בחלקן את ההתנגדויות בנוגע לחריגה מקו בניין אחורי המותר.  
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול הבלטת הבנייה בחזית אחורית למעט המרפסות מקו בניין אחורי המותר.
2. הצגת חישוב שטחים תואם תכנית 3616 א'.
3. הקטנת נסיגה בקומת הגג החלקית ב-0.20 מ'.
4. הנמכת גובה מעקה גג ב-0.50 מ' בהתאם לתכנית 3616 א'.
5. הזזת מתקנים סולריים בהתאם לנסיגות ממעקה הגג בהתאם לתכנית.
6. הסדרת רצועה גגנית (תישמר רצועת גיבון של 2.00 מ' לפחות ובעומק שלא יפחת מ-0.5 מ'. עבור עצים נדרש בית גידול בעומק 1.50 מ') בהתאם לתכנית 3616 א'.
7. הצגת מיקום מסתורי כביסה בקומת הקרקע וקומת הגג.
8. הסדרת נסיגות וגובה המצללה בחזית הקידמית לפי תכנית 3616 א'.
9. ביטול קורת בטון בקומת הגג בחזית האחורית.
10. הצגת פתרון איורור לחדרי האמבטיה לפי תקנות.
11. הסדרת גודל חדרים בקומות הטיפוסיות לפי תקנות.
12. השלמת פרטי מצללה.
13. השלמת כל דרישות מכון הרישוי.
14. אישור יועץ בנייה ירוקה כי המתוכן עומד בתקן בנייה ירוקה.
15. ביטול הגבהת פיתוח השטח.
16. הגשת מסמך נגישות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות החפירה, טרם תחילת עבודות, יפדיק בעל ההיתר בידי מחלקת 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. הצגת רישום הערות בטאבו של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני איכלוס.
5. 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 עם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 74

6936/60	גוש/חלקה	17-0669	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	30/04/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0018-074	תיק בניין
472.00	שטח	16-01071	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
בית מ.שינקין 74 ת"א בע"מ  
נורדא 42, הרצליה 4658202

עורך הבקשה  
גלעד אולמן  
ההגנה 16, חולון 5827724

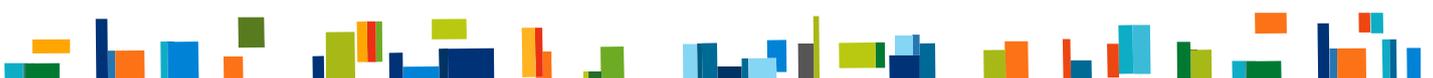
תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 690  
במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: מתקן חניה אוטומטי  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז  
בקומות: כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 15  
על הגג: חדרי יציאה קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 17 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 14  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עם מעלית רכב בתוך הבניין במרווח הקדמי, גדרות בגבולות המגרש, וחצר אחורית המוצמדת לדירת הגן, 14 יח"ד.  
א. לרבות ההקלות הבאות:

- פטור ממרפסות שירות.
- הקלה בקו בניין צדדי בשיעור של 10%.
- בקו בניין אחורי בשיעור של 10%.
- הגבהת גובה הבניין עד לגובה של 19.8 מ' במקום 17.5 מ' המותרים.
- הוספת יח"ד אחת נוספת למספר יח"ד המותר (לא כולל קומה עליונה וקרקע).
- הבלטת גזוזטרות בשיעור של 40% מעבר לקו בניין אחורי.





ב. כולל תוספות מכח תמ"א 38:

- סגירת קומת עמודים מפולשת והסדרת יח"ד אחת.
  - הוספת קומה עליונה חלקית בתכסית 65% משטח הקומה העליונה, המכילה יח"ד אחת.
2. לדחות את ההתנגדויות בחלקן שכן אין בטענות פגיעה במתנגדים, הבקשה תואם תכניות תקפות ותקנות תכנון ובנייה. לקבל את ההתנגדות בעניין כל נזק שיגרם לבנייני המתנגדים בכך שהוצאת ההיתר תותנה הגשת העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כמפורט בהמשך בתנאים להוצאת ההיתר.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת תכסית קומת הגג החלקית.
2. הקטנת מספר יח"ד בבניין עד 12 יח"ד (בקומות הטיפוסיות) כולל יח"ד המאושרת בהקלה.
3. התאמת חיפוי המעטפת וסוג מעקות להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.
4. התאמת נסיגות המצללה בגג בחזיתות הצדדיות.
5. התאמת גובה הגדרות להנחיות העיצוביות ולתקנות.
6. הכשרת רצועה גננית בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
7. מילוי הנחיות מכון הרישוי.
8. אישור אגף נכסים למרפסות מעל המדרכה.
9. הצגת שיטות חפירה וכלונסאות תוך תיאום הנדסי ואישור אגף הנכסים - כל זה במידת הצורך.
10. אישור יועץ בניה ירוקה כי המתוכנן עמוד בתקן בנייה ירוקה.
11. הקטנת רוחב חצרות אנגליות בהתאם לתקנות.
12. הצגת פרט מצללה בקומת הגג.
13. תיקון מספר מחסנים דירתים ומספרי החניה בהתאם למספר יח"ד שיהיו בבניין, כפוף לאישור נוסף של מכון רישוי - תנועה.
14. ביטול מרפסת גזוזטראה בהמשך למרפסת גג בחזית הקדמית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון בכלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. אי סגירת המרפסות בעתיד.
3. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
4. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
5. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה יוגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
6. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
  - שטחים משותפים לבניין.
  - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.
  - דירת קרקע עם קומת המרתף המוצמדת לה, יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
  - המשרדים בקומת המרתף מוצמדים לדירה בקומת הקרקע ולבעל הדירה.
7. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבוננו או יאפשר לעירייה עם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבוננו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 125

7113/56	גוש/חלקה	17-1348	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	15/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-125	תיק בניין
	שטח	16-10215	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 בי בע"מ  
 היצירה 24, רמת גן 5252164

**עורך הבקשה**  
 בני מולכו  
 דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 3.5 כמות יח"ד לתוספת: 10 אחר: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית פנימית, שינויים פנימיים במחיצות כולל תוספת ממ"דים בתוך הדירות.  
 תוספת אחרת: תוספת מרפסות ושינויים בחזיתות. שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים בקומות ומסחר בקרקע.  
 בקומת הגג: שטח פרגולה (מ"ר): 17.65 חומר הפרגולה: מסגרת בטון ופרופילי אלומיניום השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים  
 נפח בריכה (מ"ק): 7.00  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 15  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 07/03/2018 2-18-0005 מתאריך

### **ההחלטה : החלטה מספר 15** **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 07/03/2018 2-18-0005 מתאריך**

1. לאשר את הבקשה לתוספות וחזוקים לבניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית לחזית העורפית, לקבלת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, מחסנים בקומת המרתף הקיים, מעלית פנימית, בריכת שחייה פרטית בקומת הגג. סה"כ: 18 יח"ד (8 יח"ד קיימות ו-10 יח"ד חדשות).
2. בהתאם לחוות דעת בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי לאשר פתרון חלופי להסדר 10.3 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
3. בהתאם לחוות דעת בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי: להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.
4. בהתאם לחוות דעת בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי: להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.





5. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה תוכננה בהתאם לתכנית 3616א', נוסף על כך, הועדה לא מוסמכת לדון בנושאים קנייניים וגם ביחסים בין דייר מוגן לבין בעלי הנכס, לצורך כן, יש לפנות לערכאות מתאימות ואין מניע מלאשר את הבקשה בתנאים.  
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. הנמכת גובה המצללה בגג לנדרש בתכנית הרובע 3616א' (3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות).
3. ביטול מרפסות דרום מזרחיות בחזית הפונה לרחוב.
4. הצגת מיקום מזגנים לכל הדירות.
5. הצגת כל המתקנים הסולארים בבחתיכים והזת המתקנים בהתאם לנדרש בתכנית 3616 א' (1.20 מ' ממעקה הגג).
6. הצגת דוח אקוסטי, חדר מכונות ופרטי הברכה.
7. התאמת גובה הגדר המוצעת בחזית האחורית להנחיות מרחביות (1.50 מ').
8. התאמת בליטת מסתורי הכביסה בהתאם להנחיות מרחביות (0.60 מ').
9. בחזית האחורית, התאמת המרפסות החדשות בקומות התוספת למרפסות שבקומות הקיימות ויצירת חזית אחורית אחידה לפי תכנית 3616א'.
10. הצגת חישוב שטח תוספת מכח תמ"א 38.
11. יש להתאים את שימושי המרתף וחלוקת השטחים בו לדרישות תכנית ע'1.
12. חישוב תכסית הגג בהתאם להוראות תכנית 3616א' (65% משטח הגג לא כולל בליטות ומרפסות).

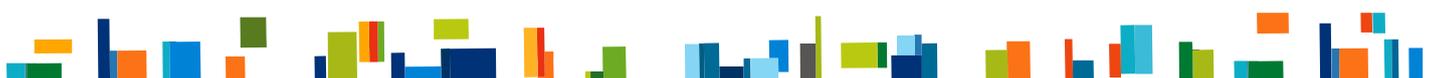
#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום לפי תקנה 27 כי המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין כולו, לרבות הקיוסק לפי הנחיות מהנדס העיר.
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
  - לשטחים המשותפים לבניין.
  - זיקת הנאה במרווח הקדמי.
  - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בחזית הקדמית.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**ויצמן 93, פנקס דוד צבי 55**

6212/653	גוש/חלקה	17-1038	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	27/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0472-093	תיק בניין
437.00	שטח	16-01532	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ  
 הברזל 5א, תל אביב - יפו 6971009

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 721.16  
 במרתפים: מספר מרתפים חדרי עזר אחר: חניון, משרד  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: דירות  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 9 כמות יח"ד מבוקשות: 17  
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: מזגנים, פיר מעליות  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 27  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-18-0015-2 מתאריך 15/08/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 27**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-18-0015-2 מתאריך 15/08/2018**

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין המבוקש לבנייה בחלקה הגובלת מצפון, בן 8 קומות וקומה עליונה חלקית המכיל 17 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותפות ל- 3 החלקות עבור חניה תת קרקעית.**

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

2. **לדחות את טענות המתנגדים שכן:**





**הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת במגרש נשוא הבקשה תואמת את קווי הבניין ומס' הקומות המותרים.**

#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל חריגות הבנייה מעבר לקווי הבניין הקדמיים (כגון: עמודים וקורות המקשרים בין המרפסות).
2. התאמת נסיגת הבנייה בקומת הגג למותר (2.00 מ' - מקו הבניין הקדמי מזרחי המותר) כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
3. התאמת שטח המרפסות הפינתיות למותר (עד 14 מ"ר לכל מרפסת) או לחיפוף הצגת הוכחה לניצול השטחים העודפים במסגרת זכויות הבנייה בתוך קווי הבניין.
4. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
5. הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי לפחות 15% משטח הכולל של 3 המגרשים - כנדרש בהוראות תמ"א 34 ותכנית 3729א'.
6. התאמת גובה קומת מרתף עליונה למותר (עד 4.00 מ') כנדרש בהוראות תכנית ע'1.
7. התאמת יעוד המרתף ליעוד השטח העיקרי שאושר בהיתר המקורי (משנת 1957) - דהיינו מועדון נוער.
8. ביטול כניסה נפרדת למרתף דרך חצר במרווח צדדי מערבי והסדרת הכניסה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
9. הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
10. הצגת פריסת גדרות מלאה בכל גבולות המגרש (לרבות גדרות פנימיות) בתוספת מפלסים אבסולוטיים ומידות לצורך בדיקה ובהתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
11. התאמת עומק מסתורי כביסה בקומות טיפוסיות למותר (מינימום 0.60 מ') כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
12. התאמת רוחב חצר אנגלית במרווח צדדי מערבי למותר (עד 1.50 מ') כנדרש בהוראות תקנות התכנון והבנייה.
13. הצגת תכנית פיתוח בתוספת מידות, מפלסים, שיפועים, נטיעות וכיוב' הנדרשים לבדיקה.
14. התאמת הבניה לתקן בנייה ירוקה.
15. התאמת שטח נלווה בקומת מרתף לשטח דירה בקומת קרקע כנדרש בהוראות תכנית ע'1.

#### התחייבויות להוצאת היתר

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין (כולל זיקת הנאה בקומת קרקע ובמרתף לטובת הבנינים הסמוכים מצפון ודרום), אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
5. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
6. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.



## הערות

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 29**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

לאשר עקרונית בנייה בקיר משותף ללא ביצוע מגרעת בין הבניינים שיבנו בקיר משותף. הבקשה תוחזר לדיון בוועדה לאחר בדיקת שאר הנושאים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0008 מתאריך 02/05/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0008 מתאריך 02/05/2018

לשוב ולדון לאחר אישור תכנית רובע 4. בין לבין ייערך סיור בנוכחות המבקשים והמתנגדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 16  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0005 מתאריך 07/03/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 16**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0005 מתאריך 07/03/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 97

6212/655	גוש/חלקה	17-1041	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	27/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0472-097	תיק בניין
593.00	שטח	16-01533	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ  
 הברזל 5, תל אביב - יפו 6971009

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 977.96  
 במרתפים: מספר מרתפים חדרי עזר אחר: חניון  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר גז אחר: דירות  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 9 כמות יח"ד מבוקשות: 25  
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: מזגנים, פיר מעליות  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-18-0015 מתאריך 15/08/2018

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 28 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-18-0015 מתאריך 15/08/2018

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים,  
 הבנוי בקיר משותף עם הבניין המבוקש לבנייה בחלקה הגובלת מדרום, בן 8 קומות וקומה עליונה חלקית המכיל  
 25 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותפות ל- 3 החלקות עבור חניה תת קרקעית.

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

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:



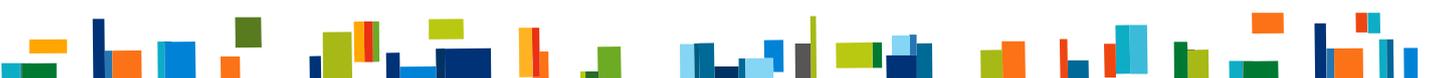
- טענות קנייניות, שכן הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפנות
- הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' ונמצא כי הבנייה המבוקשת במגרש נשוא הבקשה תואמת את קווי הבניין ואת מספר הקומות המותרים.
- הקמת מצללה מבטון מעל מרפסות בקומה 8 אינה נוגדת את הוראות תכנית 3729א' ואף מותרת בהתאם למסמך קובץ ההנחיות העירוני.
- הוועדה המקומית כחנה את טענות המתנגדים בפועל באמצעות נציגיה במסגרת סיור שנערך במקום ב- 03/06/2018 והחליטה לאשר בינוי בקיר משותף בכפוף לבדיקת שאר הנושאים במסגרת דיון חוזר כמפורט בהחלטתה מ- 27/06/2018.

#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל חריגות הבנייה מעבר לקו בניין קדמי ואחורי (כגון: עמודים וקורות המקשרים בין המרפסות).
2. ביטול כל הבנייה בתחום רצועה מפולשת תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
3. התאמת נסיגת הבנייה בקומת הגג למותר (3.00 מ' - מקו הבניין הקדמי המותר) כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
4. הצגת תכנון מרפסות בחזית עורפית בצורה אחידה (לכל גובה החזית) כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
5. ביטול מרפסת בחזית צדדית דרומית בקומה א' המוצעת עד גבול המגרש הצדדי שכן הנ"ל נוגדת את הוראות תכנית 3729א' ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבנייה.
6. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
7. הצגת פתרון למסתורי כביסה עבור כל יח"ד באגף דרומי מערבי וכנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
8. הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי לפחות 15% משטח הכולל של 3 המגרשים - כנדרש בהוראות תמ"א 34 ותכנית 3729א'.
9. התאמת גובה קומת מרתף עליונה למותר (עד 4.00 מ') כנדרש בהוראות תכנית ע'1 או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ מוסמך שכן הגובה נדרש לתפקוד הבניין.
10. הצגת פריסת גדרות מלאה בכל גבולות המגרש (לרבות גדרות פנימיות) בתוספת מפלסים אבסולוטיים ומידות לצורך בדיקה ובהתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
11. התאמת עומק מסתורי כביסה בקומות טיפוסיות למותר (מינימום 0.60 מ') כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
12. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה
13. הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
14. התאמת רוחב המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות שיהיו בתקף בעת הוצאת ההיתר.
15. הצגת תכנית פיתוח בתוספת מידות, מפלסים, שיפועים, נטיעות וכיוב" הנדרשים לבדיקה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.





5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין (כולל זיקת הנאה בקומת קרקע ובמרתף לטובת הבנינים הסמוכים מדרום), אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 30**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

לאשר עקרונית בנייה בקיר משותף ללא ביצוע מגרעת בין הבניינים שיבנו בקיר משותף. הבקשה תוחזר לדיון בוועדה לאחר בדיקת שאר הנושאים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-18-2 מתאריך 02/05/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 21**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-18-2 מתאריך 02/05/2018

לשוב ולדון לאחר אישור תכנית רובע 4. בין לבין ייערך סיור בנוכחות המבקשים והמתנגדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה: החלטה מספר: 17  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 17**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ויצמן 95

6212/654	גוש/חלקה	17-1043	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	27/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0472-093	תיק בניין
584.00	שטח	16-01544	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ  
 הברזל 5א, תל אביב - יפו 6971009

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

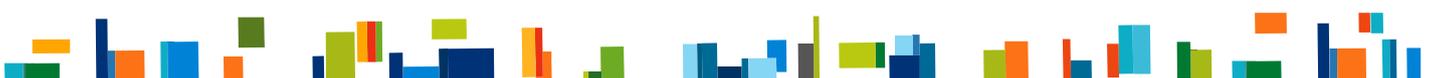
**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 1077  
 במרתפים: מספר מרתפים חדרי עזר אחר: חניון  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: דירות  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 9 כמות יח"ד מבוקשות: 31  
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: מזגנים, פיר מעלית  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-18-0015 מתאריך 15/08/2018

### **ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 29** **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-18-0015 מתאריך 15/08/2018**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים,  
 הבנוי בקיר משותף עם הבניינים המבוקשים לבנייה בחלקות הגובלות מדרום ומצפון, בן 8 קומות וקומה עליונה  
 חלקית המכיל 31 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותפות ל- 3 המגרשים עבור חניה תת קרקעית.  
 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:



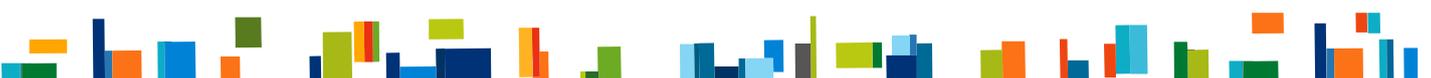
הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת במגרש נשוא הבקשה תואמת את קווי הבניין ומס' הקומות המותרים.  
- מבדיקת מפרט הבקשה עולה כי הבנייה בקומת המרתף (לרבות קירות דיפון) הינה מוצעת עד לגבולות מגרש המתנגדים תוך התאמה להוראות תכנית ע'1 התקפה.  
- לפי תשריט תכנית 50 שקדמה להוראות תכנית 3729 א' התקפה) לא הוגדר יעוד של שצ"פ בין גבול מגרש המתנגדים למגרש בו מבוקשת הבנייה בכתובת ויצמן 95 (להלן חלקה מס' 654).

#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל חריגות הבנייה מעבר לקו בניין קדמי ואחורי (כגון: עמודים וקורות המקשרים בין המרפסות).
2. ביטול כל הבנייה בתחום רצועה מפולשת תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
3. התאמת נסיגת הבנייה בקומת הגג למותר (3.00 מ' - מקו הבניין הקדמי המותר) כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
4. הצגת תכנון מרפסות בחזית עורפית בצורה אחידה (לכל גובה החזית) כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
5. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
6. תכנון מסתורי כביסה במישור חזיתות הבניין הצדדיים כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
7. הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי לפחות 15% משטח הכולל של 3 המגרשים - כנדרש בהוראות תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.
8. התאמת גובה קומת מרתף עליונה למותר (עד 4.00 מ') כנדרש בהוראות תכנית ע'1 או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ מוסמך שכן הגובה נדרש לתפקוד הבניין.
9. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.
10. הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
11. הצגת פריסת גדרות מלאה בכל גבולות המגרש (לרבות גדרות פנימיות) בתוספת מפלסים אבסולוטיים ומיזות לצורך בדיקה ובהתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
12. התאמת עומק מסתורי כביסה בקומות טיפוסיות למותר (מינימום 0.60 מ') כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
13. התאמת רוחב המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות שיהיו בתקף בעת הוצאת ההיתר.
14. ביטול הצמדת חצר קדמית לדירת קרקע מתוכננת.
15. הצגת תכנית פיתוח בתוספת מיזות, מפלסים, שיפועים, נטיעות וכיוב" הנדרשים לבדיקה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין (כולל זיקת הנאה בקומת קרקע ובמרתף לטובת הבנינים הסמוכים מצפון ודרום), אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.





## הערות

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 31**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

לאשר עקרונית בנייה בקיר משותף ללא ביצוע מגרעת בין הבניינים שיבנו בקיר משותף. הבקשה תוחזר לדיון בוועדה לאחר בדיקת שאר הנושאים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0008 מתאריך 02/05/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0008 מתאריך 02/05/2018

לשוב ולדון לאחר אישור תכנית רובע 4. בין לבין ייערך סיור בנוכחות המבקשים והמתנגדים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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



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

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**עודד 20, הצבי 2**

6163/18	גוש/חלקה	17-1320	בקשה מספר
רמת הטייסיים	שכונה	10/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	1051-020	תיק בניין
4,442.00	שטח	16-01361	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אמנון השש  
 עודד 20, תל אביב - יפו 6719825

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: 2 שטח התוספת (מ"ר): 47.27 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 104.67 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות

ההחלטה: החלטה מספר: 19  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018**

- לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה השנייה, הכוללת הוספת חדר מחוזה בצד הצפוני.
- לאשר הקלה לבניה ללא רצף מלמטה כלפי מעלה (בנייה ללא אגף שלם) בצד הדרומי. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים המפורטים בהמשך.
- לדחות את ההתנגדות שכן אינה עניינית לנושאים טכנוניים.

**תנאים אחרי ועדה**

- סימון על גבי התכנית את המרחק שבין 2 הבניינים (עודד 18 ו- עודד 20) לאחר הרחבה - לא פחות מ-13 מ' לפי הוראות תכנית 2327.
- הצגת השינויים בדירת השכן בקומת הקרקע, שאושר בהיתר משנת 1994.

**התחייבויות להוצאת היתר**

שיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.



**הערה:**  
ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה במגרש ו/או בבנין ללא היתר.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל זכריני 5

6150/318	גוש/חלקה	17-1581	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	02/10/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0772-005	תיק בניין
155.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 שירה רדובן  
 שביל זכריני 5, תל אביב - יפו 6794118

**עורך הבקשה**  
 יעקב אייכבאום  
 בן גוריון 10, הרצליה 4678507

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד מקלט מחסן אחר: משרד לבעל מקצוע חופשי  
 בקומת הקרקע:  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3 כמות יח"ד מבוקשות: 1  
 על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2

ההחלטה: החלטה מספר: 20  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 20**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018**

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה 1 והקמת בנין למגורים בן 2 קומות ועליית גג עבור יח"ד אחת לפי תכנית 2248, מעל קומת מרתף עם משרד לבעל מקצוע חופשי.

לאשר ההקלות הבאות עבור שיפור התכנון והעיצוב של הבניין:

1. 30% בקו בניין אחורי להרחבה ללא פתחים בקומה שנייה ועליית הגג, מ' 4.7 ל-3.3 מ'.
2. הבלטת המרפסת אחורית ב- 40% (ולא יותר מ-2 מ') מקו מבניין אחורי המקסימלי המותר בקומה השנייה (מ-4.7 ל-2.82 מ').
3. תוספת שטח עיקרי של כ- 6% משטח המגרש.

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



#### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון שטח הבניין במסגרת השטח המותר לבנייה לרבות הכללת שטח המדרגות, שטחי המרפסות המקורים מתחת לעליית הגג וכל שטח מקורה בשטח המותר.
2. התאמת התכנון לקווי הבניין המאושרים לאחר הקלות.
3. הקטנת תכנית המרתף לפי הוראות תכנית ע1 וביטול הבלטת המשרד מעבר לתכנית קומת הקרקע.
4. ציון יעוד החדרים במרתף כולל משרד לבעל מקצוע חופשי.
5. התאמת תכנון עליית הגג כך שלא יחרוג מקווי המתאר של הקומה שתחתיו.
6. התאמת תכנון הגדר להנחיות המרחביות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. 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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**עודד 4, עודד 6, אשרמן יוסף 32, אשרמן יוסף 34, הצבי 16**

6163/24	גוש/חלקה	15-1053	בקשה מספר
רמת הטייסים	שכונה	26/05/2015	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1051-004	תיק בניין
	שטח	14-01084	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 רבוע כחול נדל"ן בע"מ  
 דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
 במרתפים: ללא מרתף,

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018**

לאחר שהועדה שמעה את מבקשי הבקשה במסגרת זכות הטיעון שניתנה להם, הועדה מחליטה לבטל את החלטתה מיום 03.02.2016. באם תוגש בקשה חדשה בהתאם לתכניות התקפות ותמ"א 38, הועדה תשקול הוספת קומה נוספת מכח הסכמה מיוחדת לפי תכנית K.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0005 מתאריך 07/03/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 21**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0005 מתאריך 07/03/2018**



לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה לבקשת הרב נתן אלנתן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 22  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-16-2 מתאריך 03/02/2016

000000 : 000000 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-16-2 מתאריך 03/02/2016

1. לאשר הגדרת הצפיפות, לפי 28 יח"ד לדונם, באזור המסחרי הנדון לפי המלצת צוות תכנון מזרח באישור מהנדס העיר, שכן לפי הוראות תכניות קיי ו-400, החלות במקום, יעוד הקרקע הינו אזור מסחרי ולא הוגדר צפיפות עבורו.  
הגישה לחנייה תהיה ללא תשלום לתושבי תל אביב, במידה ויוחלט על גביית כסף להפעלתו כחניון, לא ייגבה מחיר מעבר למחיר אחוזת החוף כפי שניגבה מתושבי תל אביב.
2. לאשר הצפיפות המבוקשת והגדלת מספר הקומות עד 5 קומות המותרות:

- א. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 97 יח"ד, מעל קומת קרקע מסחרית ו-4 קומות מרתף עד גבולות המגרש, הכולל מכח תמ"א 38 תמורת הריסת הבניין הקיים:
  - תוספת 2 קומות עבור 30 יח"ד בשטח הקומה הטיפוסית.
  - תוספת קומת גג חלקית עד 65% משטח הקומה לפי תכנית ג1, עבור 7 יח"ד.
  - תוספת שטח של עד 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד מותרות.
  - בנייה בקו בניין של 2 מ' לרחוב הצבי במקום 6 מ' המותרים.

- ב. לאשר הקלות הבאות, לניצול זכויות מקסימליות ושיפור התכנון:
  - הוספת קומה חמישית מעל 4 הקומות המותרות כהקלה (בהסכמה מיוחדת של הוועדה לפי הוראות תכנית קיי באזור מסחרי).
  - הבלטת גזוזטראות בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין קדמי צפוני לכיוון רח' אשרמן.
  - הבלטת חדרי מדרגות ומתקנים טכניים (פירי מעליות, מ"א, דודי וקולטי שמש וכיו"ב) ומעקה הסתרה עד לגובה 6.50 מ' מפני ריצפת הגג.

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

תנאים להיתר

1. לא יוצא היתר לפני אישור סופי של תיקון 3א לתמ"א 38 ע"י המועצה הארצית.
2. הצגת חישוב נפרד של השטח המותר לבניה לפי הוראות התכניות התקפות ולפי תמ"א 38, ושטח נפרד שנותר במסגרת



התכניות התקפות כולל הקומה החמישית הנוספת והקטנת שטח הבניין בהתאם.

3. הכללת שטחי הפרגולות בין 3 קירות בשטח המותר לבניה או מתן פתרון אחר בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4. חישוב שטחים מקורים במרפסות הגג בקומת הקרקע ע"י מרפסות מעליה בשטח המותר לבניה
5. הצגת חישוב שטח מפורט של המרפסות ושכמסגרת המותר לפי תקנות התכנון והבניה.
6. הבלטת המרפסות לא יותר מי 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המוקטן של 2 מ' לרח' הצבי.
7. הנמכת גובה קומת הקרקע המסחרית עד ל-4.50 מ' בהתאם לקובץ ההנחיות או מתן פתרון אחר בתיאום ובאישור אדריכל העיר.
8. הקטנת תכסית המרתף עד 80% משטח המגרש או לחילופין מתן פתרון לחלחול מים בתוך המגרש באישור תגיד המים.
9. מילוי ההנחיות מכון רישוי ואישורו הסופי לפני הוצאת ההיתר.
10. אישור אגף נכסי העירייה.
11. סימון השטחים המשותפים בתנחות הקומות והגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום בטאבו.
12. אישור סופי של מכון רישוי והנחיותיה ירשמו כתנאי בהיתר.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. קומות המרתף (מלבד מחסנים דירתיים ומקומות חניה פרטיים), גרעין הבניין בכל האגף, הגג העליון עם המתקנים הטכניים והגישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
2. רישום זיקת הנאה בין שצ"פ לפיתוח לרח' הצבי.

#### תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין והמבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
5. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. רישום הערות לפי תקנה 27.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמחה 31

6135/45	גוש/חלקה	16-1146	בקשה מספר
התקוה	שכונה	07/06/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4045-031	תיק בניין
	שטח	16-00104	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 חפצי בה היליגר  
 רבי תנחום 6, תל אביב - יפו 6813821 אגרת יארק  
 חידקל 2, לוד 7147602

**עורך הבקשה**  
 אליה פדרמן  
 רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: ללא מרתף,

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018**

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 16.11.2016, לתקן טעות דפוס בסעיף 4 בהחלטה ולאשר הקלה לתוספת שטח של 6% משטח המגרש מעבר למותר. יתר הסעיפים והתנאים ללא שינוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 24  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-16-2 מתאריך 16/11/2016





23 : 000000

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 16-0022-2 מתאריך 16/11/2016

1. לאשר הריסת בניין קיים על המגרש.
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 2 יח"ד, לפי הוראות תכנית 2215/א.1.
3. לאשר חישוב אחוזי הבניה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 6 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 23 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו היתרים עבור 3 מגרשים בלבד.
4. לאשר תוספת שטח של 7.5% תמורת הריסת הבניין הקיים והקלות הבאות לניצול מקסימלי של הזכויות:
5. לאשר השתתפות בתשלום בקרן חניה מכוח תכנית ח' היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 89-ביתר ארגזי ישראל, מס' 90-אלונים 2010, מס' 91-דופן שכונת התקווה ועוד חניונים סביב האזור).

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

#### תנאי להיתר

1. ביטול המרפסות מעבר לקו הבניין האחורי המותר.
2. סימון השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ועל הגג והגשת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27.
3. מילוי הוראות מכון רישוי והנחיותיו ירשמו כתנאי בהיתר.
4. מתן התחייבות שהשטחים המשותפים בבניין (חדר המדרגות והגג העליון) ירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

#### תנאי בהיתר:

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין והמבנים והנכסים הגובלים.
2. במידה ויתברר כי יש מי שטוען לזכויות בנכס, האחריות כולה היא על המבקש והמבקש לא יוכל לבוא בטענות ו/או תביעות כלפי הוועדה המקומית שדנה בבקשה מבחינה תכנונית בלבד

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה  
שדה יצחק 61, עמינדב 16, עמינדב 16**

7096/45	גוש/חלקה	17-0751	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	11/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0533-061	תיק בניין
1,780.00	שטח	15-02558	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
חב' ידר עמינדב 18 תל אביב בע"מ  
דרך בגין מנחם 128, תל אביב - יפו 6701316

**עורך הבקשה**  
מאירה מור  
גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158

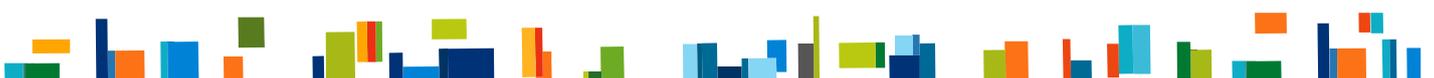
**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

כמות קומות לתוספת: 2.6 כמות יח"ד לתוספת: 22 אחר: - מספר יח"ד מורחבות: 30 מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38  
תוספת אחרת: תוספת של 25 מ"ד ליח"ד מתוקף תמ"א 38

ההחלטה: החלטה מספר: 23  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 07/03/2018 2-18-0005 מתאריך

**ההחלטה : החלטה מספר 23  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 07/03/2018 2-18-0005 מתאריך**

1. לאשר את הבקשה להרחבת 13 מתוך 30 הדירות הקיימות, מכוח תכניות 2393 ו-2691, בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, תוספת 22 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/3 ע"י:
  - א. סגירה ומילוי השטח הפתוח בקומת הרקע החלקית עבור 2 יח"ד דיור חדשות וחדרים טכניים לתפקוד הבניין.
  - ב. תוספת 2 קומות בקונטור הקומות המורחבות עבור סה"כ 16 יח"ד (8 דירות בקומה).
  - ג. תוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית גג 1 בתכסית שלא עולה על 65% משטח הגג עבור 4 יח"ד בשטח של לא פחות מ-80 מ"ר ממוצע כ"א.
  - ד. תוספת 13 מ"ר ל-17 הדירות הקיימות שהורחבו מלפני 1980 ומתוכן דירה אחת בקומת הקרקע שהורחבה בין השנים 1994 ל-2005.
  - ה. הקטנת קווי הבניין המקסימליים הצדדיים להרחבה מ-15 מ' לכ-13.0 מ' לניצול זכויות מקסימליות.



1. הקטנת קו ההרחבה המקסימלי הצדדיים באפים קיצוניים עד 2.0 מ' כאשר המרחק בין 2 בנייני מגורים לא פחות מ-4.0 מ'.
  2. הבלטת הממ"דים במרווח הצדדי.
  3. **לאשר את ההקלות הבאות עבור שיפור התכנון, מיצוי זכויות הבנייה וחיזוק הבניין:**
    - א. הבלטת מרפסות עד-40% מעבר לקו בנין קדמי של 6 מ' לרח' עמינדב ו-10 לרח' יצחק שדה עד 40% ולא יותר מ-2.0 מ'.
    - ב. מרתף חניה משותף עם זכות מעבר עבור כניסה לחניה וחניה תת קרקעית במתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי של רח' עמינדב 16 ו-18 ובמרווח הקדמי בין שני המגרשים לרח' עמינדב, בהסכמה של בעלי הזכות בנכס.
      1. תוספת שטח של 6% לדירות מורחבות לפי תכנית 2393 בלבד.
      2. בניית מרתף ב-3 מפלסים חלקיים עבור מתקן חניה אוטומטי.
  4. **לאשר פתרון חניה בתוך מתקן חניה תת-קרקעית המשותפים ל - 2 מגרשים (עמינדב 16 ו - עמינדב 18)**  
**בתיאום עם מכון רישוי.**
  5. **לא לאשר את ההקלות הבאות:**
    - א. הגדלת תכסית קומת הגג מעבר ל-65% המותרים ולא יותר מסך כל הזכויות המותרות.
    - ב. הגבהת הבנייה על הגג העליון מעבר ל-5 מ' המותרים עבור חדר מדרגות למילוט בלבד.
      1. הבלטת קורות דקורטיביות ועמודים בקומת הגג, עד לקצה הגג, יוצר המשכיות בקו בניין לחזיתות קדמיות באופן בו מתקבלת תוספת קומה מעבר למותר לפי תכניות תקפות ובניגוד להנחיות תכנית ג1.
      2. תוספת 5% בזכויות הבנייה.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.**
6. **לדחות את ההתנגדויות, שכן:**
    - א. אין פגיעה מהותית במתנגדים, אישור הבקשה לא יגרום הסתרת אוויר ואור, ואין בה פגיעה ממשית באיכות החיים.
    - ב. לגבי בניין מגורים ברח' עמינדב 14, הטענה של המתנגד דהן כפיר, שיוותר אי בין פרויקט תמ"א ובכך יגזור את גורלנו להיות "לבד" ולא אטרקטיביים ליזמים בעתיד להתחדשות עירונית - אינה תכנונית, וזכותו של כל בעלי המגרשים לנצל זכויות במסגרת תמ"א לחיזוק הבניינים בפני רעידת אדמה ולקבת תמריצים מכח התמ"א 38.
    - ג. לגבי המתנגד דוד סלע, מרח' עמינדב 18, אין הועדה נכנסת לעניינים פרטיים של הדיירים והיזמים בעניין הבטחת מקומות חניה מעבר לתקן הנדרש עבור דירות לחדשות לפי תקנות התכנון והבנייה.
- תנאים אחרי ועדה**
1. הוצאת ההיתרים עבור עמינדב 16 ו-18 תהיה בו זמנית להבטחת בניית מרתף משותף לחניה.
  2. ביטול הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין וההרחבה המותרים שכן הינה בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  3. תיקון טבלת חישוב שטחים והתאמתו לתכנית ההרחבה ותמ"א 38.



3. הקטנת שטחי חלק מהדירות עד השטח המותר לבנייה בתוספת שטחים במסגרת 6% לפי תקנות התכנון והבנייה ומכח תמ"א 38.
4. ביטול חריגות בשטח בדירות הפנימיות בכל הקומות שכן לא ניתן לאשר אותו שטח חריג המתקבל גם בקומות המבוקשות מכח התמ"א.
5. ביטול חריגה מעבר לגובה של 5 מ' על הגג וביטול קורתו דקורטיביות מעל מעקה הגג (בפועל מוצע קיר עם פתחים) ותכנון הבנייה לפי הוראות תכנית ג1.
6. הקטנת החריגה בקו הבניין הצדדי - מזרחי באגף הקיצוני עד 2.0 מ' בלבד לעומת 1.80 מ' המבוקשת מגבול המגרש, תכנון והבנייה והוראות תמ"א 38.
7. הקטנת תכנית בנייה על הגג עד 65% המותרים לפי תכנית ג1.
8. ביטול חריגה מעבר לגובה של 5 מ' על הגג וביטול קורתו דקורטיביות מעל מעקה הגג (בפועל מוצע קיר עם פתחים) ותכנון הבנייה לפי הוראות תכנית ג1.
9. סימון המרחקים בין הבניינים לפי הוראות תכנית 2393 ותמ"א 38.
10. השלמת תכנית פיתוח המגרש, סימון זיקת הנאה למעבר חופשי בין המגרשים.
12. ציון מפורט של חומרי בנייה, צבע, מיקום מסתרי כביסה לפי הנחיות מרחביות המאושרות.
13. הצגת פרטי מסתורי כביסה ופרטי פרגולה והתאמתם לתקנות.
14. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

#### התחייבויות להוצאת היתר

- לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החניה האוטומטיים
- לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
- לרישום ועדכון השטחים המשותפים של הבניין כשימוש משותף של כל דיירי הבניין.
- לרישום זיקת הנאה למעבר חופשי לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים הגובלים.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- עמידה בהתחייבות בעל היתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והדיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
- ביצוע בפועל עבודות שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים.
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
- בעל היתר אחראי לתקינות ולתפעול המעליות ומתקני החניה בהתאם לכל התקנים וההנחיות הרלוונטיים.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 97

7024/149	גוש/חלקה	17-1230	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	25/07/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3001-097	תיק בניין
421.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 פשים אחזקות בע"מ  
 דוד המלך 15, הרצליה 4666115

**עורך הבקשה**  
 גל מרום  
 גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 6581121

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה חדר גז אחר: 1 דירות, מחסן משותף, מבואת כניסה, מסחר כמות חנויות: 3 כמות חדרי שירותים: 2  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: קומה מסחרית בשילוב מגורים ומבואת כניסה כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 16  
 על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 9 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.1

ההחלטה: החלטה מספר: 24  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-18-2 מתאריך 07/03/2018

הנכס נמצא בתחום תכנית 2728- מתחם צ'רנר. לפי מדיניות הוועדה לתמ"א 38, לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 ביפו ההיסטורית, והנ"ל תואם לסעיף 77-78 שפורסם באזור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**ענתבי 20**

7060/16	גוש/חלקה	17-1747	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	02/11/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	סיווג	0395-020	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 גבראיל אבודרהם  
 שדות 42, ראשון לציון 7567938

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0018-2 מתאריך 12/09/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 29**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0018-2 מתאריך 12/09/2018**

יש לבטל את היתר מס' 15-1246. המבקש יגיש בקשה חדשה להיתר אשר תהייה תואמת את המצב בשטח ותכלול את החתימות הנדרשות כדין. הבקשה תיבחן כמקובל, תינתן לגביה חוות דעת מהנדס העיר והיא תובא לדיון.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ההחלטה: החלטה מספר: 25  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0005-2 מתאריך 07/03/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 25**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0005-2 מתאריך 07/03/2018**

לאחר שמיעת עורך הבקשה ומהנדס הקונסטרוקציה הוועדה מחליטה כי יש לבטל את היתר מס' 15-1246. המבקש יגיש בקשה חדשה להיתר אשר תהייה תואמת את המצב בשטח ותכלול את החתימות הנדרשות כדין. הבקשה תיבחן כמקובל, תינתן לגביה חוו"ד מהנדס העיר והיא תובא לדיון.

**ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**



**דורון ספיר לא השתתף בדיון.**



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**הס 29, פינסקר 18, שניאור זלמן 2, שניאור זלמן 4, שניאור זלמן 6**

6910/52	גוש/חלקה	17-1800	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/11/2017	תאריך הבקשה
בניה על הגג-מהיר חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0024-029	תיק בניין
2,384.41	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

רון אטצקי  
שניאור זלמן 6, תל אביב - יפו 6332610

**עורך הבקשה**

זויה גרינשפון  
ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית .  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 13.8 שטח פרגולה (מ"ר): 3 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1969 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 24.55 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3.71

**ההחלטה: החלטה מספר: 26**

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

**ההחלטה : החלטה מספר 26**

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

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה בקומה העליונה, עם מרפסת גג והקמת פרגולה מחומר קל בצמוד לו, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ותיאום תכנון. כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לביטול נסיגה ממעקה הגג צדדי דרומי.
- הקלה להגבהת גובה חדר על הגג עד 2.7 מ'

**הערה**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

