

28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 09:00 21/03/2018 2-18-0006 תאריך:  
הישיבה נפתחה בשעה:  
בנוכחות החברים:

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	איתי שלוש לוין	הררי 3	-0984-009	16-1891	1
<a href="#">3</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	תמיר עבודי	פומרק יוסף 11	0865-011	-17-0622	2
<a href="#">5</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בועז לבנה	לבנון חיים 29	0941-029	17-0736	3
<a href="#">7</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	משמר הירדן 33 ת"א בע"מ	משמר הירדן 33	-0807-033	-17-0909	4
<a href="#">9</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ראדקו - 38 תנאים תל אביב בע"מ	התנאים 4	2146-004	17-1060	5
<a href="#">11</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דוד זיידל	קהילת קישינוב 11	0828-011	17-1382	6
<a href="#">13</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יעל מינה נתוביץ	ברודצקי 30	-0985-030	17-1664	7
<a href="#">15</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דורית צביה מאיר	אריסטובול 3	-0689-003	17-1028	8
<a href="#">17</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אהוד מררי	המלך ג'ורג' 39	-0406-039	17-0501	9
<a href="#">20</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אליהו ברוך	מוהליבר 30	0132-030	17-1063	10
<a href="#">23</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	דרך הטייסים 60	-0744-060	17-1360	11
<a href="#">25</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	עודד 4	1051-004	15-1053	12
<a href="#">28</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	פרזון 7	1029-005	17-1365	13
<a href="#">30</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שמואל בחר	שביל מנדלקרן 11	1043-011	17-1941	14
<a href="#">32</a>	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	איתן חטר ישי	שדרות ירושלים 16	3001-016	-14-2233	15
<a href="#">34</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אשטרם דיור להשכרה	גרוסמן מאיר 10	3709-010	17-0970	16
<a href="#">37</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ	לוינסקי 28	-0035-028	17-0878	17



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">39</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אשטרום דיור להשכרה	ברתיני גארי 7	-3936 007	17-0973	18
<a href="#">42</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פרויקט צונץ 16 ת"א בע"מ	צונץ 16	3724-016	17-1093	19
<a href="#">44</a>	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	שלומית לנדר ימאי	נחמן מברסלב 15	3223-015	17-1373	20
<a href="#">45</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	מקאן אריקסון בע"מ	ולנברג ראול 2	-0803 N002	17-1638	21
<a href="#">47</a>	ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עיריית תל אביב יפו	העבודה 42	0021-042	17-1720	22
<a href="#">49</a>	הנחת צנרת תת"ק-חברת פרטנר ברחובות בן יהודה, גאולה, הכובשים, אלנבי				רישוי כללי	23



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 09:00 21/03/2018 -2 תאריך: 0006-18-09:00  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה	ע"י מ"מ סוזי כהן
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	
	ראובן לריאנסקי	חבר מועצה	החל מהבקשה במלך גורג 39
	אהרון מדואל	חבר מועצה	החל מהבקשה בפרזון 7
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	ע"י מ"מ גל שרעבי
	שמואל גפן	חבר מועצה	החל מהבקשה בחיים לבנון 29
	עו"ד ליאור שפירא	חבר מועצה	החל מהבקשה בחיים לבנון 29
נציגים בעלי דעה מיעוט	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדרי עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	ע"י מ"מ נדב פרסקו
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	לא השתתף בדיון במנדלקרן 11
	איני ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	
	איני פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	ע"י מ"מ שמואל גל
	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 אלסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### הררי 3

6771/10	גוש/חלקה	16-1891	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	06/12/2016	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0984-009	תיק בניין
3,308.00	שטח	16-00712	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
איתי שלוש לוי  
ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2310 ע"קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, מרתף שטח התוספת (מ"ר): 65.08 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 222.98 כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית כלפי היתר 11-1079

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

בהמשך להחלטת הועדה מיום 26.04.2017, לתקן תנאי מס' 3 בהחלטה ולאשר שטח של החצרות האנגלים עד 10 מ"ר נטו בכל חזית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 2  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0008 מתאריך 26/04/2017





000000 : 000000 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0008 מתאריך 26/04/2017

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי מזרחי והגדלת שטח המרתף הקיים מתחתיה בהתאם לקונטור הדירה המורחב, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. אי-גרימת נזקים בתשתיות התת-קרקעיות (פרטיות וציבורית) ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ופינוי הפסולת;
2. רישום יעוד המרתף בהתאם למותר לפי הוראות תב"ע 1.
3. הקטנת שטח חצרות מונמכות עד 10 מ"ר בלבד, בהתאם למדיניות הועדה ברמת אביב הירוקה.
4. הצגת פתרון הנדסי לתמיכת הדירה הקיימת בקומת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פומרוק יוסף 11

6624/452	גוש/חלקה	17-0622	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	20/04/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0865-011	תיק בניין
661.00	שטח	15-02329	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלקה גולדרייך

פומרוק יוסף 11, תל אביב - יפו 6935713 תמיר עבודי

פומרוק יוסף 11, תל אביב - יפו 6935713

### עורך הבקשה

איתי ליננברג

ת.ד. 416, אודים 42905

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 70.4

כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 4 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 4 קומה בה מתבצעת התוספת: 0,1,2,3

שטח התוספת (מ"ר): 25 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 125 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון

התוספת: לצד שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 163 שטח

פרגולה (מ"ר): 50 חומר הפרגולה: אלומיניום ועץ הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1995 השימוש

בתוס

### ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

## ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

לא לאשר את הבקשה שכן אל מדובר בתוספת בניה אלה בהריסת ובניה מחדש:

- שטחים המוצעים כתוספת בנייה כלפי השטחים המאושרים בהיתר, הינם מעבר למותר.

- השטח של הקומה החדשה מעבר לשטח הקומה שמתחתיה והנ"ל בניגוד להוראות תמ"א 38;

- הדירה הדרומית בקומה א' אינה מקבלת תוספת בנייה אלא רק מעטפת ללא גישה מתוך הדירה לשטח

זה ועל כך

הוגשה ההתנגדות,

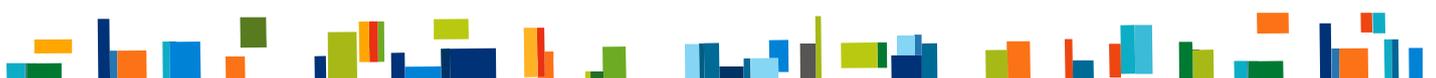
- תנוחת הקומות כפי שהוצגו במפרט אינה תואמת את ההיתר שהוצא לבניין.

- בחישוב השטחים הוצגו שטחים קיימים לא לפי ההיתר והשטחים המוצעים לכל דירה אינם מעבר ל-25

מ"ר המותרים כולל ממ"ד.



- שטחי המרפסות במוצע מעבר ל-12 מ"ר המותרים.
- שטח המרפסת המוגבהת בקומת הקרקע כ-30 מ"ר לעומת 14 מ"ר המותרים, שטח המעבר ל-14 לא נכלל בחישוב השטחים העיקריים;
- מרפסות בולטות בקומות העליונות חורגות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2.35 מ' לעומת 6 מ' המותרים;
- פתרון החנייה המוצע כולל ביטול 4 מקומות חנייה קיימים בהיתר וסידור מתקני חנייה, לא הומלץ ע"י מכון הרישוי ולא הוצג פתרון חילופי להסדרת 8 מקומות חנייה הנדרשים.
- בנייה על הגג מוצעת מעבר ל-5 מ' המותרים כולל מתקנים טכניים;
- שטח הפרגולה בקומת הגג מעבר לשטח המותר (מותר 1/3 משטח המרפסת);
- המפרט אינו קריא, לא סומנו גבולות המגרש וקווי הבניין בצורה ברורה.
- מוצעות קורות עליונות (מין קשר) מעבר לקו ההקלה, הנ"ל בניגוד לתקנות החוק;
- מוצעים עמודים חדשים מעבר לקו הבניין הקדמי למרות שהוצגו לפי המפרט כעמודים קיימים;
- מדובר על שינויים מהותיים בבניין הקיים לרבות הריסת חדרי יציאה לגג וקומה ב', הריסת חלק מהקירות החיצוניים של קומה א' למעט דירה בקומה א' שאינה משתפת בפרויקט, הריסת חלק מרצפה של קומת הקרקע, הריסת מדרגות חיצוניות, הקמת גרעין של חדר מדרגות הכללי חדש באמצעות הריסת חלק מהדירה בקומה א', כתוצאה מכל יותר מ-50% מהבנייה הקיימת מיועד להריסה, לכן לא ניתן לראות כי מדובר על תוספת בנייה מכח תמ"א 38 אלא לבנייה חדשה.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 29

6772/58	גוש/חלקה	17-0736	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	09/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0941-029	תיק בניין
9,423.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בועז לבנה  
 לבנון חיים 29, תל אביב - יפו 6997539 תהילה שרון לבנה  
 לבנון חיים 29, תל אביב - יפו 6997539

### עורך הבקשה

זויה גרינשפון  
 דיינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 122  
 מספר יח"ד מורחבות: 2 מספר תכנית הרחבה: ע"ג 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע וקומה א שטח התוספת (מ"ר): 411.15 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קומת קרקע וקומה א ובנייתם בצורה מורחבת לפי תכנית הרחבות. שטח קומת קרקע ומרתף לאחר הרחבה 230.1 מ"ר שטח קומה א וחלל גג לאחר הרחבה 181 מ"ר

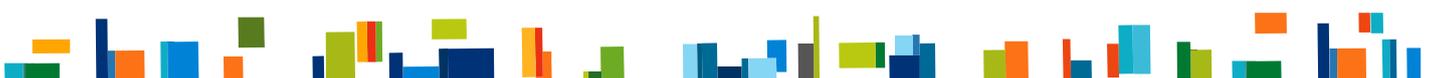
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

- בהמשך להחלטת הועדה מתאריך 13/09/2017 ,
1. לבטל סעיף 2 בהחלטת הועדה ולאשר הקמת דק בשטח עד 15 מ"ר, שכן התקבלו הסכמות הבעלים בבניין הנדון.
  2. לתקן תנאי מס' 2 ההחלטה, ולאשר שטח חצרות אנגליות המונמכות כ"א 10 מ"ר ברוטו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 1  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0017 מתאריך 13/09/2017





## ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0017-2 מתאריך 13/09/2017

1. לדחות את התנגדויות שכן, תיזרש הבטחת אי גרימת נזקים והחזרת המצב לקדמותו במידה ויגרם.
  2. בהסתמך על החלטת הוועדה מיום 28.6.17 לבקשה מס' 17-0486, למחוק את הדק ממפרט הבקשה, הואיל והקמתו אינו טעון היתר, מדובר בנושא קנייני.
  3. לאשר את הבקשה להריסת 2 יח"ד אמצעיות קיימות בקומת קרקע ובקומה א' באגף אמצעי-צפוני, בניית מעלית פנימית, מרתף צמוד לדירת הקרקע וקומת הגג ע"י ניצול חלל גג הרעפים, כולל ההקלות הבאות:
    - הקלה לתוספת 6% בחלק היחסי השייך למבקש עבור 2 יח"ד באגף הבונה (קומת קרקע 1.95 מ"ר, קומה א' 2.42 מ"ר).
    - הקלה לבניית חצרות מונמכות עד מפלס רצפת המרתף ב-2 חזיתות בלבד.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. הריסת גדר הצמוד לדירת הקרקע לפני הוצאת היתר באישור מחלקת פיקוח על הבניה על כך.
2. ביטול חצר מונמכת בחזית פנימית לצד הכניסה לבניין, בניית חצרות מונמכות ב-2 חזיתות בלבד (קדמי ואחורי) בשטח סה"כ 10 מ"ר.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.
4. הצגת המרחק בין הבניינים.
5. הצגת פתרון לגדר חיה בגבלות המגרש.

### התחייבויות להוצאת היתר

1. ביצוע שיפוץ באגף שלם עד סיום עבודות הבניה.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה המקומית פוליסת בטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. ביצוע בפועל של שיפוץ האגף עד סיום עבודות הבניה.
3. שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**משמר הירדן 33, טורקוב זיגמונד 2**

6637/699	גוש/חלקה	17-0909	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	06/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0807-033	תיק בניין
1,098.00	שטח	16-00927	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 משמר הירדן 33 ת"א בע"מ  
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

**עורך הבקשה**  
 שלום דוידוביץ  
 סנה משה 21, תל אביב - יפו 69350

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 שטח הריסה (מ"ר): 6.3

כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 10 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 24 קומה בה מתבצעת התוספת: 1-6  
 שטח התוספת (מ"ר): 12 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 100 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד מבוקשים  
 שינויים פנימיים הכוללים: תוספת בניה 12 מ"ר ברוטו, הרחבה של חדר שינה ותוספת של מקלחת ושירותים צמודים.  
 שימוש המקום כיום: בהיתר 1611.84 מ"ר עיקרי קיים בהיתר ( 268.64 מ"ר שטח קומה).

**ההחלטה: החלטה מספר: 4**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018**

**ההחלטה : החלטה מספר 4**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018**

לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים שצוינה לעיל ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה מכח תמ"א 38 בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים ומעל מרתף, סה"כ לאחר כל התוספות הבניין יהיה בן 9 קומות מעל קומת עמודים מלאה (הקומה התשיעית חלקית), סה"כ 34 יח"ד (10 מהן יח"ד חדשות), כולל ההקלות הבאות:

-הבלטת מרפסות מקורות מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון רח' משמר הירדן בכ-2 מ' מ-8 מ' המותרים;  
 -בניית מעלית לחנייה אוטומטית תת-קרקעית בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי.  
 -הקמת חדר מדרגות נוסף לירידה לחנייה אוטומטית תת-קרקעית מעבר לקו הבניין הצדדי הצפוני בכ-50 מ' מ-12 מ' המותרים;  
 -בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים אחרי ועדה**

1. תיקון חישוב השטחים לרבות שטח ממ"דים, שטח מעל +9 עובי קירות, יש לחשב בוך השטחים





### העיקריים;

2. הקטנת בניה על הגג ברוטו עד 5 מ' המותרים;
3. רישום תקנה 27 לעניין שטחים משותפים ואי-סגירת המרפסות הבולטות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר;
4. הכללת שטח של מסתורי כניסה שמוצעים בהמשך לחלל הפנימי בתוך השטחים המותרים לפי תמ"א או לחילופין הנמכת רצפתם בכ-0.50 מ';
5. יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת/טבלת העצים.

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לא ניתן לסגור את המרפסות הבולטות המקורות בצורה כלשהיא;
2. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים הגובלים. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. תמורת תוספות בנייה מכח תמ"א 38 ביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות מה"ע, לפני איכלוס הבניין

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### התנאים 4

7223/8	גוש/חלקה	17-1060	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	29/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2146-004	תיק בניין
1,539.00	שטח		בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

ראדקו - 38 תנאים תל אביב בע"מ  
זיבוטינסקי 9, בני ברק 5126417

#### עורך הבקשה

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

#### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 6 שטח הריסה (מ"ר): 2840.12  
במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניות, מחסנים, מבואות ומעליות, חדרי מדרגות וחדרים טכניים  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: ח. אופניים, מועדון דיירים, דירות מגורים, חדרי טכניים, פירים, מבואות וחדרי מדרגות  
בקומות: כמות קומות מגורים: 9 כמות יח"ד מבוקשות: 64  
על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: גנראטור עם חופה, מעבים פירי שחרוד עשן וכו'  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: פיר כניסת אויר צח חח"

#### ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

לאשר הריסת הבניין הקיים והקמה, בצורה מורחבת מכוח מתמ"א 38, 2 בניינים למגורים בני 8 קומות עם קומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף. גובה כל בניין 8.65 קומות ומכיל 32 יח"ד, סה"כ בשניהם 64 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- הקטנה/ביטול נסיגה נקודתית בבניה על הגג עבור ח. מדרגות ופירים, ובניה במרחק של 0.5 מ' במקום 2.00 מ' בחזית קדמית ואחורית.
- בניית 2 בניינים במגרש במרחק של 6 מ' ביניהם במקום מבנה טורי אחד בן 4 כניסות.
- הקטנת קו בניין אחורי עד 3 מ' לעומת 4.7 מ' המותרים.



- הקטנת קו הבניין הצדדי צפוני עד 3.25 לעומת 4 מ' המותרים.

- הקטנת קו הבניין הדרומי עד 2 מ' לעומת 5.5 מ' המותרים.

- הבלטת מרפסות בחזית האחורית עד 40% מהמרווח המותר 4.7 מ' (עד 1.88 מ')

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. עדכון חישובי השטחים וטבלאות המפרט בתאום עם בוחנת הרישוי.
2. הקטנת המרתף במרחק לפחות 2 מ' מגבול המגרש ולסמן בחתכי הבניין, את המדרכה הצמודה למגרש עם מיקום קו המים.
3. עדכון קו הבניין הצדדי דרומי בהתאם למותר בתב"ע 2400.
4. הצגת חישוב תכנית הגג והקטנתה עד 65% בהתאם לתכנית ג'1.
5. הנמכת קומת הגג המוצעת והתאמתה לגובה המוצע בקומות הטיפוסיות.
6. הצגת פתרון חימום מים לכל יח"ד בפרויקט.
7. הנמכת קומת המרתף העליונה והתאמת גובהה למותר לפי תכנית ע'1 - עד 4 מ'.
8. הצגת פרישת גדרות מפורטת בקנ"מ 1:100, הכוללת את קו הקרקע הטבעית הקיימת, חומרי הגמר וצבעם, מפלסים קיימים ומוצעים והתאמת גובהן למותר לפי תקנות החוק וההנחיות המרחביות.
9. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי של כל הגורמים בהתאם.
10. הצגת אישור אגף הנכסים לעוגנים המוצעים בתחום החלקות הגובלות.
11. עדכון הבקשה לפי ההצעה שהוגשה לצוות הרישוי בפגישה שנערכה בתאריך 4.3.2018:
- פינוי שביל המעבר הדרומי ע"י ביטול השטחים הירוקים והבניה שמעבר לקו הבניין ומתן זכות מעבר להולכי רגל במרווח הדרומי כולו.
- ביטול הפתחים בקומת הקרקע לכיוון השביל בחזית הדרומית.
- עדכון תכנית המרתף ויתר המוצעים במפרט בהתאם לשינויים הנ"ל.
12. הגשת אישור תיאום הנדסי.
13. צירוף הסכמה מפורשת של מבקשי ההיתר למתן זכות מעבר להולכי רגל במרווח הדרומי כולו.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין:
  - השטחים המשותפים ודרכי הגישה אליהם
  - מתן זכות מעבר להולכי רגל בכל המרווח הדרומי של המגרש בהסכמת בעלי ההיתר וציון מספרו תהווה תנאי למתן תעודת גמר.
2. יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת פיקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.
4. חומרי הגמר יהיו בעלי תו תקן ויותקנו בהתאם לתקנים מאושרים.
5. יש לשחרר את העוגנים הזמניים בסיום עבודות החפירה והדיפון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת קישינוב 11

6636/577	גוש/חלקה	17-1382	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	28/08/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0828-011	תיק בניין
666.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דוד זיידל  
 יהודה הלוי 4, הרצליה 4648102

### עורך הבקשה

יפתח ארד  
 קארן יוסף 15, תל אביב - יפו 67014

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3 כמות יח"ד מבוקשות: 5  
 על הגג: אחר: דירה נוספת עפ גג  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 11 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 120  
 פירוט נוסף: הריסת מבנה חד דירתי חד קומתי ובניית מבנה בן 3 קומות וקומת גג חלקית מתוקף תכניות מ', גג, עג  
 ותמ"א 38 על תיקוניה.

### ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

- לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת המרתף, סה"כ 5 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת 6% משטח המגרש לשטח עיקרי ( 39.96 מ"ר);
  - הגבהת קומת הקרקע עד 2.95 מ' לעומת 2.30 מ' לפי תב"ע 1740 לצורך הסדרת יח"ד;
  - הקלה של 10% מעבר לקו בניין אחורי של 7 מ' המותרים ( 0.70 מ' );
  - הקלה של 10% מעבר לקו בניין צדדי דרומי של 4 מ' המותרים ( 0.40 מ' );
  - הבלטת גזוזטרות מעבר לקו הבניין האחורי עד 2 מ' מ' 7 מ' המותרים;
  - הבלטת גזוזטרות מעבר לקו הבניין הקדמי עד 2 מ' מ' 5 מ' המותרים;

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





#### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטחי המרפסות עד 12 מ"ר במוצע בלבד כאשר סה"כ המרפסות המבוקשות לא יחרגו מ 72 מ"ר.
2. הקטנת גובה בניה על הגג ברוטו עד 5 מ' כולל מתקני טכניים על הגג העליון;
3. הקטנת גובה קומת דירת הגג עד 2.85 מ' המותרים (דירה טיפוסית);
4. הצגת סכמה של שטח הפרגולה ביחס לשטח הגג, והקטנתה עד ל 1/3 משטח הגג המותרת.
5. הקמת כל הגדרות בגבולות המגרש המותרים, או לחילופין הגשת הסכמה מפורשת לעניין הקמתן בציר בין המגרשים הצמודים בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי.
6. הכללת השטח בקומת הקרקע מתחת למרפסות הבולטות, בחישוב שטחי שירות המותרים.
7. בניית מרפסות זהות בכל החזיתות ובקומות;
8. הנמכת מפלס הכניסה עד 0.50 כלפי המדרכה;
9. הכללת שטח של חדר המדרגות הכללי עד 12 מ"ר בחישוב השטחים העיקריים ומעל 12 מ"ר בחישוב השטחי השירותים המותרים;
10. סימון גובה הגדרות הפרדה הפנימיות עד 1.50 מ';
11. ביטול כניסה נפרדת לדירה דו-פלקס מחדר המדרגות הכללי בקומה א'; חלוקת דירת דו-מפלסית בקומת הקרקע ו-א' מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים המשותפים בבניין ואי חלוקת דירות והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר;
2. סגירת חלל העובר בין קומת הקרקע ו-א' מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 30

6769/58	גוש/חלקה	17-1664	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	19/10/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0985-030	תיק בניין
7,474.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה  
יעל מינה נתוביץ  
חורשה נח 5, תל אביב - יפו 6905018 ח' נתוביץ  
חורשה נח 5ג, תל אביב - יפו 6905018

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

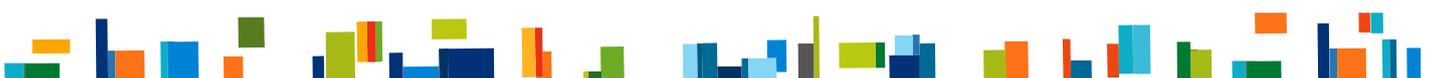
מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 60.71  
שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 125.7 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים  
שינויים פנימיים הכוללים: ביטול עמודים הריסת ריצפת קומת הקרקע. תוספת אחרת: תוספת קומת מרתף עפ"י ע"ג  
בשטח התכסית של קומת הקרקע המורחבת כולל תוספת הממיד' במפלס הקרקע. שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

ההחלטה: החלטה מספר: 7  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 7**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. מוצעים שינויים בפיתוח החלקה ללא אישור בעלים ברכוש המשותף.
2. הריסת שבילי גישה קיימים מרוצפים, והקמת שבילים חדשים במיקום אחר תוך כדי שינוי סכמת התנועה ודרכי הגישה בחלקה, אינם מסומנים כדבעי ע"ג התוכניות.
3. תכנית קומת הקרקע ללא רקע מדידה ומידע חיוני לבדיקת הבקשה.
4. סתירת מבנה לפחי אשפה והקמת מסתור אשפה בגבול עם המדרכה מול הבניין עם נגישות בעייתית שלא ניתן
5. לאשר, (נמצא מאחורי עמוד חשמל) וסמוך לכניסה מוצעת לחלקה.
5. כריתת עצים ללא צורך לביצוע הבניה, והתקבל סירוב ממכון הרישוי בנדון.



6. הצעת משטח דק ומצללה בהצמדה להרחבת הדירה מזרם, על שטח משותף בחצר, בצמידות לגבול חלקה מערבי ללא חתימות בעלים.
  7. חצרות אנגליות ב - 3 חזיתות בשטח מעל 10 מ"ר ברוטו, ולאורך כל חזית הצד.
  8. שטח המצללה מוצעת לאורך כל חזית דרום בשטח 50 מ"ר בניגוד לתקנות החוק, גדרות ומעקות מתוכננים באופן לא ברור בפרט בגבול הרחוב (ברודצקי), בניגוד להנחיות מרחביות (מותרת מצללה בשטח עד 15 מ"ר) כמפורט לעיל.
  9. מוצע משטח דק בחצר משותפת ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין הנדון.
  10. לא ניתן לאשר הקלה מבוקשת בקו בניין צדדי ( מערב) כמפורט לעיל.
  11. חריגה של 2.35 מ"ר בשטח המרתף המבוקש לפי תכנית ע.1.
  12. מבוקשת חפירה בקרקע בצמוד לקירות המרתף וקריעת חלונות עד תקרת המרתף.
- חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אריסטובול 3

6212/550	גוש/חלקה	17-1028	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	25/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0689-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 דורית צביה מאיר  
 דובנוב 18, תל אביב - יפו 6436808

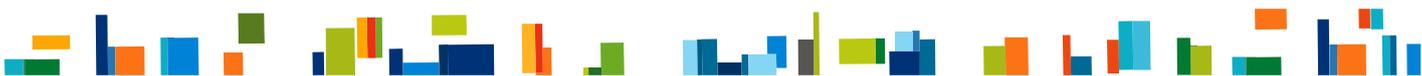
**עורך הבקשה**  
 נבון אדריכלים  
 דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 5.57 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 138.79 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בזמן הבניה ושינוי צורת חצר מונמכת, שינויים בגדר הקדמית והגבהת גובה הגדר עד מטר וחצי לפי גובה גדר השכן ובניית קורות דקורטיביות בקומה א' וקומת הגג תוספת אחרת: הגדלת קומת הקרקע בשטח של 5.57 מ"ר חניות- אנו מוסיפים יחיד אנו דק מגדילים את הדירה שהייתה כבר מעל 120 מ"ר בהיתר המקורי שולם כופר חניה שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

ההחלטה: החלטה מספר: 8  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

1. **לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד ביחידת דיור שנבנתה מחדש (אמצעית מערבית) בבניין טורי עם קירות משותפים, בן 2 קומות ועלית גג מעל מרתף הכוללים :**
  - א. בכל הקומות: הגדלת רוחב פיר המעלית והקטנת שטח גרם המדרגות.
  - ב. במרתף : עדכון מיקום קירות משותפים, ביטול כלונסאות וקיר מערבי הקיימים בהיתר מספר 13-0229 ושינוי מיקומם, ביטול בריכת שחיה, שינויים בחלוקה הפנימית והקטנת החצר האנגלית לרבות שינויים בצורת הממ"ד.
  - ג. בקומת קרקע : הרחבת הקומה בחזית הצפונית אחורית ב 0.10 מ'.
  - ד. בקומה א' ועליית גג: הסדרת מרפסת גג בקומה א', שינויים בחלוקה הפנימית ובחזיתות הכוללים תוספת כרכובים דקורטיביים. עדכון מיקום קירות משותפים בעליית הגג.
  - ה. בחצר: הגבהת גובה הגדר הקדמית והצדדית.





כולל ההקלות הבאות: הקלה ל-10% מקו בניין אחורי.

2. לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות :

- א. ההיתר האחרון, שמספרו 13-0229 כפוף לכל תנאי ההיתר הקודם שמספרו 11-1103 שבו מצוין תנאי בהיתר המחייב אי גרימת נזקים לתשתיות ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים, והחזרת המצב לקדמותו. קיים העתק פוליסת ביטוח צד שלישי שהופקד למחלקת פיקוח על הבנייה.
- ב. כל בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות כלפי השטחים הגובלים. במידה וקיימת חריגה בעת הבנייה ניתן לדווח לפיקוח.
- ג. הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.
- ד. החצר הקדמית בתחום המגרש ובגבולות החלקה מוצמדת לבעלי הנכס בהתאם לתשריט טאבו.
- ה. גובה הגדר המבוקשת תואם להוראות ההנחיות המרחביות ומיקום השער הנוכחי אושר בהיתר 13-0229. גובה הגדר (לפי הסימון בתכנית) אינו גבוה מגובה גדר השכן בצד המזרחי.
- ו. בבקשה הנוכחית לא מבוקש חדר מכונות.
- ז. שטח הבנייה תואם למותר על פי זכויות הבנייה בתכניות התקפות ובתוספת הקלה שאושרה בהיתר 11-1103.

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

תנאים אחרי ועדה  
ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם

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 המלך ג'ורג' 39

6911/133	גוש/חלקה	17-0501	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	19/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0406-039	תיק בניין
358.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אהוד מררי  
 דרור 24, סביון 5654228

### עורך הבקשה

יאיר זיק  
 שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 92  
 במרתפים: מספר מרתפים אחר: חניה והצמדה למסחר ע'1  
 בקומת הקרקע: אחר: מסחר כמות חנויות: 1  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: יחידת מסחר אחת כמות קומות מגורים: 5 כמות יחיד מבוקשות: 8  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: מתקן חניה כמות מקומות חניה: 15 גדר בגבולות מגרש בגובה [מטר]: 0.5  
 נפח בריכה [מ"ק]: 6.90  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

- א. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 דירות. כל נושא הקניין הנובע מהריסת הבניין הבנוי בקיר משותף ופולש לשטח המתנגדים יוסדר בערכאות המתאימות לכך לפני תחילת עבודות להריסה ובנייה במגרש.
- ב. כולל הקלה שאושרו לניוד מבקשה קודמת 16-1040:
  1. בריכה על הגג
- ג. בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, הכוללות תוספת קומת גג חלקית עד 65% מתכסית הקומה העליונה עבור דירה אחת, מתוקף תמ"א 38.
- ד. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
  1. הוצגה תכנית מתוקנת אשר טיפלה בכל הליקויים והתאימה את המתוכנן לתכניות תקפות בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, הן בנושאי זכויות הבנייה וקווי הבניין והן בכל שאר סעיפי ההתנגדות.



2. תכנון החנייה נבדק על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי ונמצא תואם את הנדרש בתקן וממוקם באופן מיטבי למגרש. החנייה הקיימת היום עבור המגרש והמגרש השכן מעולם לא אושרה בהיתר.
3. אין זה בסמכות הוועדה המקומית לחייב את המבקש בתכנון עבור המגרש הסמוך שאינו בבעלותו.
4. כמות הדירות צומצם בהתאם למותר במסגרת התכנית המתוקנת שהוגשה.
5. אישור בריכת השחייה הינו בהתאם לתכניות התקפות, בדומה לכריכות שאושרו באזור ובהתאם לתכנון העתידי בו.
6. בנוגע לערך הקנייני של הדירות במגרש הסמוך- הוועדה המקומית עוסקת בהיבטים תכנוניים בלבד ואין בסמכותה לעסוק בהיבטים קנייניים.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת פתרון חלחול חלופי שיאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים וזאת לאור העובדה שהמרווחים הקדמיים במגרש מיועדים להיות בזיקת הנאה לציבור.
2. הצגת פרטי הבריכה כנדרש בתקנות התכנון והבנייה והצגת חדר המכונות של הבריכה על הגג, בהתאם לגובה המותר והגשת דו"ח אקוסטי להגבלת הרעש העולה ממנו.
3. ביטול הצמדת החצר הקדמית ליחידת המסחר בקומת הקרקע, שהתבקשה בניגוד לזיקת הנאה הרשומה על המרווח הקדמי שבין הבניין לרחוב משעול יעקב.
4. הצגת תכנית קומת הקרקע על תכנית מזידה עדכנית לרבות הצגת מפלס הקרקע הטבעי בחתכים ובחזיתות על מנת לבדוק התאמת המפלסים לקיים היום בשטח.
5. התאמת עיצוב הבניין לקובץ הנחיות לעיצוב בניינים באזור ההכרזה כאנלוגיה למוגדר ברובע 3,4, בהיבטים הבאים:
  - גמר חזית הבניין ופרטיה לרבות המסגרות יהיו בגוונים בהירים.
  - גמר חזית הבניין יהיה בטיח בהיר.
  - סימון חומרי גמר של תחתית המרפסות - טיח בהיר.
6. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
7. התאמה לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
8. תכנון המסחר בהתאם לפרק חזיתות מסחריות בהוראות תכנוניות של אדריכל העיר ברחובות מסחריים. והצגת פיר לאורור המסחר היוצא בקומת הגג כנדרש ובהתאם להנחיות איכות הסביבה לנושא זה.
9. תכנון רצועת גיבון במרווחים הקדמיים לפי הנחיות אדריכל העיר, לרבות בתי גידול לעצים בהתאם.
10. השלמת הדמיות של הבניין המתוכנן, בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
11. הגדלת מרפסת השירות בקומה ד' ל-3.0 מ"ר הדרושים לפי תכנית והוספת מרפסת שירות כנ"ל לדירת הפנטהאוז.
12. הצגת תכנית פיתוח שטח, כנדרש בתקנות התכנון והבנייה, כולל כל השיפועים, ניקוז מי הנגר ויתר הפרטים הנחוצים לבדיקה.
13. ביטול הבנייה המבוקשת בתת-הקרקע בתכסית של כ-16.7 מ"ר מתחת לשטח המסומן בזיקת הנאה בקומת הקרקע.
14. צמצום כל מרפסת לרוחב 2/3 מהחדר אליו היא מוצמדת, בהתאם להוראות תכנית 2363.
15. הקטנת אורך המסחר הפונה לרח' משעול יעקב עד ל-14 מ' מפנית הבניין עם רח' קינג ג'ורג', בהתאם להוראות תכנית 44.
16. תכנון המרתף כך שלא יהיה בתחום השטח המיועד לזיקת הנאה לכל אורך החזיתות המסחריות, תיקון הסדרי החנייה בהתאם ובכפוף לאישור בוחנת התנועה במכון הרישוי.

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 שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
4. הצגת רישום השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות בעתיד, לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות.
5. הריסת חלקי הבניין הסמוך הפולש לתחום החלקה המבוקשת - תנאי לתחילת עבודות בנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מוהליבר 30

6919/59	גוש/חלקה	17-1063	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0132-030	תיק בניין
337.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אליהו ברוך  
 הס 20, תל אביב - יפו 6332487

**עורך הבקשה**  
 ליאת פרייז  
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

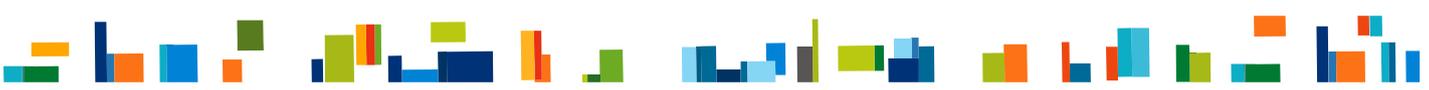
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 4 אחר: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימיים וחלוקה מחדש של הקיים בקומת הקרקע וקומה ראשונה, כולל הוספת מרחבים מוגנים. שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים  
 נפח בריכה [מ"ק]: 12.55  
 נפח חפירה [מ"ק]: 70,000.00  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-18-2 מתאריך 16/05/2018

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בניה, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד שחיזוקו נדרש**
  - בפני רעידות אדמה, בניית גרעין מדרגות משותף ופיר מעלית פנימי הכוללים תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת (למעט במפלס המרתף התחתון), הוספת יחידת דיור חדשה ע"י פיצול שטח דירה קיימת בקומה א', הוספת 3 מפלסי מרתף המכילים: חניה וחדרים טכניים במפלס קומת המרתף העליונה ובתוספת תמריצים מכוח תמ"א 38 כמפורט:
    - תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לדירות הקיימות.
    - תוספת 2 קומות חדשות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 2 יח"ד וממ"ד בכל דירה.
    - תוספת קומה 5 חלקית בתכסית עד 50% משטח הגג המהווה מפלס עליון של דירה מתוכננת בקומה עליונה.
    - הקטנת קו בניין אחורי עד 4.50 מ'.



- בניית ממ"דים הנסיגה של עד 2.00 מ' מגבול המגרש הצדדי צפוני מזרחי במקום 3.00 מ' המותרים.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בנין מגורים בן 4 קומות וחדר יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף המכיל 5 יח"ד (2 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).
- 2. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
  - הבלטת מרפסת מעבר לקו הבניין האחורי המותר ב- 1.90 מ'.
  - בניית בריכת שחייה לא מקורה במרפסת גג קדמית.

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

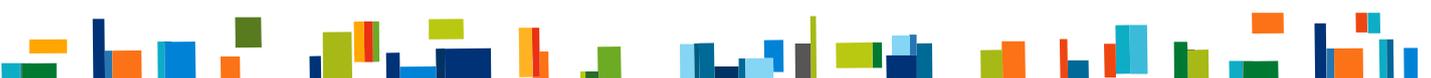
3. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
  - הבנייה המבוקשת תואמת את מספר הקומות המותר, מוצעת בהמשך לקונטור הקומות שאושרו בהיתרים קודמים, כוללת תוספות בנייה לעורף המגרש ולצד צפון מזרח ודרום מערב, בין היתר הסדרת אגף ממ"דים בקו בניין 2.00 מ' צדדי ובקו בניין 4.50 מ' אחורי, תוך התאמה למותר בהוראות תמ"א 38 במגבלות התכנון ברובע 5 ו-6 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה ואין בתוספות הבנייה הנ"ל פגיעה ממשית במתנגדים.
  - תכנון בריכת שחייה המוצעת במרפסת גג קדמית אינה מהווה כל פגיעה לדיירי הבניין הגובל בעורף.
  - הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים במכון הרישוי המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
4. לאשר פטור מהסדר חנייה לאופנועים שכן לא ניתן להוסיף מקומות חניה במגרש הבנוי.

#### תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. ביטול כל הבנייה החורגת מקו הבניין הצדדי צפוני מזרחי המותר (למעט מרפסות וממ"דים)
3. התאמת גובה (בין רצפות) בכל קומות התוספת (לרבות קומה א' שתקרתה מיועדת להריסה, למותר עד 3.30 מ' כנדרש בהוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6.
4. הצגת פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות כנדרש בהוראות קובץ הנחיות העירוני.
5. התאמת גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) כנדרש בקובץ הנחיות העירוני והתאמת גובה גדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי למותר (עד 1.50 מ' ממפלס פני הקרקע הגבוהה).
6. הצגת פרטי בריכה בקנ"מ 1:20 לצורך בדיקה והתאמתה לתקנות התכנון והבנייה לרבות מיקום חדר מכונות במפרט הבקשה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת מרפסות פתוחות ומקורות ואי פיצול דירת דופלקס בקומה עליונה.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות ( פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
4. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.





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

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2  
צוות התנגדויות מספר 30-18-0003 מתאריך 24/04/2018

**המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 2**  
**צוות התנגדויות מספר 30-18-0003 מתאריך 24/04/2018**

המתנגדים לא הופיעו לדיון. ההתנגדויות הוקראו בפני צוות ההתנגדויות והתייחסות המבקשים לכך - נשמעה בפני הצוות. צוות ההתנגדויות החליט לסמוך את ידיו על המלצת מהנדס הרישוי ולכן צוות ההתנגדויות דוחה את ההתנגדויות וממליץ לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 10  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 10**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018**

**הבקשה מועברת לדיון בצוות התנגדויות.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה  
דרך הטייסים 60, מעפילי אגוז 84, מעפילי אגוז 84**

7244/46	גוש/חלקה	17-1360	בקשה מספר
נוה חן	שכונה	15/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0744-060	תיק בניין
1,282.00	שטח	16-10332	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

בונה טל מהנדסים בעמ  
דרך בר יהודה 147, נשר 3688306 גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ  
היסמין 7, כרמי יוסף 9979700

**עורך הבקשה**

אוהד וסרמן  
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

כמות קומות לתוספת: 3 כמות יח"ד לתוספת: 28 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 32 מספר תכנית הרחבה: 2383 קומה בה מתבצעת התוספת: 1-4 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-18-2 מתאריך 21/03/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-18-2 מתאריך 21/03/2018

- לאשר את הבקשה להרחבת 32 הדירות הקיימות, מכוח תכנית 2383, בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. לאשר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, הוספת 28 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 שינוי 3, ע"י:
  - סגירה ומלוי קומת העמודים המפולשת עבור 6 יח"ד.
  - תוספת 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות לאחר ההרחבה, עבור 16 יח"ד.
  - קומת גג חלקית עד 65% משטח הקומה הטיפוסית עבור 6 יח"ד.
- לאשר ההקלות הבאות:
  - הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' חלקי בקו בניין קדמי לרחוב מעפילי אגוז.
  - הקמת מצללות בטון.
- לאשר פטור מהסדר 28 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - מכיוון שלא ניתן לתכנן הסדר חניה בפרויקט כי לא קיימת גישה לרכב למגרש והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו לא מתוכננים חניונים ציבוריים.  
לאשר בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.  
לאשר פטור מהסדר חניה לאופנועים.



4. לדחות את ההתנגדות מאחר ואין פגיעה במתנגד וכן המלצת מכון הרישוי היא השתתפות בקרן חניה להסדר המקומות הנדרשים למילוי התקן.

#### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים להכללת כל השטחים המקורים והחסומים בשלושה קירות במניין השטחים העיקריים, בקומת הקרקע ובקומות האחרות.
2. ביטול הצמדת הגינות בקומת הקרקע ורישום כל השטחים המשותפים בקומת הקרקע והגינות כשטח משותף לפי תקנה 27.
3. התאמת הקומות החדשות לקונטור הדירות המורחבות בקומות הקיימות וביטול בנייה מעל המרפסות, או לחילופין ביטול המרפסות המקורות וסימון כחלק מהדירה במסגרת תוספת השטח המותר להרחבה.
4. הצגת פרטי חלון ההדף בכנף נגררת אל כיס בקיר בכל ממ"ד.
5. התאמת גוון וחומרי בנייה בחזיתות להנחיות המרחביות.
6. מילוי הנחיות מכון רישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום השטחים המשותפים של הבניין לשימוש משותף של כל דיירי הבניין.
2. לשיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנד העיר ולחברת שמ"מ.

#### הערה:

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0004 מתאריך 21/02/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0004 מתאריך 21/02/2018

לשוב ולדון לאחר בדיקה של הצוות לגבי עניין פטור מקרן חנייה.

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 הטייסיים	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

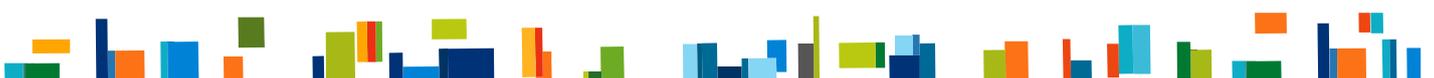
**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018**

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 : 00000 0000 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 הועדה 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 ושבמסגרת 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 היתר.

10. אישור אגף נכסי העירייה.

11. סימון השטחים המשותפים בתנוחות 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 פרזון 7

6134/622	גוש/חלקה	17-1365	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	15/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	1029-005	תיק בניין
5,779.00	שטח	16-10257	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 בונה טל מהנדסים בעמ  
 דרך בר יהודה 147, נשר 3688306 גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ  
 היסמין 7, כרמי יוסף 9979700

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 2.6 כמות יח"ד לתוספת: 29 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 46 קומה בה מתבצעת התוספת: כל הקומות שטח התוספת (מ"ר): 25 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 95 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מטבח וחדר ומרפסת שמש בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור שטח התוספת (מ"ר): 2800 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

ההחלטה: החלטה מספר: 13  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 13 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

1. **לאשר את הבקשה להרחבת 23 יחידות הדיור שנתרו להרחבה מתוך 36 הדירות הקיימות, מכוח תכניות 2324 ו-2691, בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.**
2. **לאשר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, תוספת 29 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/3 ע"י:**
  - א. מילוי וסגירת שטח פתוח בקומת הקרקע החלקית עבור 4 יח"ד חדשות חדרים טכניים ולובי.
  - ב. תוספת 2 קומות בקונטור הקומות המורחבות עבור סה"כ 20 יח"ד חדשות (10 דירות בקומה).
  - ג. תוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1 בתכנית שלא עולה על 65% משטח הגג עבור 5 יח"ד בשטח של לא פחות מ-80 מ"ר ממוצע כ"א.
3. **לאשר את ההקלות הבאות עבור שיפור התכנון, ניצול זכויות הבנייה וחיזוק הבניין:**
  - א. מתקן חנייה אוטומטי תת-קרקעי במרווח הצדי-דרומי.





ב. הקלה מנסיגה בבנייה על הגג ובנייה במרחק של 0 מ' בקו בניין צדדי ואחורי.

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

4. לא לאשר את ההקלה להבלטת קורות דקורטיביות ועמודים בחלק מהחזיתות בכל הקומות ובקומת הגג עד לקצה הגג, בניגוד להנחיות תכנית ג'1 וההנחיות המרחביות.

#### תנאים אחרי ועדה

1. אישור אגף נכסי העירייה.
2. התאמת שטח וקונטור הקומות החדשות לשטח ולקונטור הקומות הקיימות וביטול חריגות מעבר לקונטור הקומות.
3. תיקון טבלת חישוב שטחים והתאמתו לתכנית ההרחבה ותמ"א 38.
4. הקטנת תכנית בנייה על הגג עד 65% המותרים לפי תכנית ג'1.
5. ביטול הצמדת חצרות פרטיות וגדרות לדירות הגן בחזית קדמית לרחוב פרזון.
6. הקטנת שטח הלובי/חדר המדרגות בקומת הקרקע לפי קונטור קומת העמודים הקיימת.
7. ביטול קורות דקורטיביות ועמודים בולטים בחלק מהחזיתות ומעל מעקה הגג ותכנון הבנייה לפי תכנית העיצוב והוראות תכנית ג'1.
8. ביטול מסתורי הכביסה בחזית קדמית, תכנון מסתורי הכביסה בחזית דרומית במסגרת קווי ההרחבה ולא מעבר.
9. ציון מפורט של חומרי בנייה, צבע, מיקום מסתרי כביסה לפי הנחיות מרחביות המאושרות.
10. הצגת פרטי מסתורי כביסה ופרטי פרגולה והתאמתם לתקנות.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

#### התחייבויות להוצאת היתר

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

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בהתחייבות בעל היתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והדיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. ביצוע בפועל עבודות שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. 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 שביל מנדלקרן 11

6150/426	גוש/חלקה	17-1941	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	07/12/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1043-011	תיק בניין
212.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שמואל בחר

שביל מנדלקרן 11, תל אביב - יפו 6789585 שרון בחר טביב  
 שביל מנדלקרן 11, תל אביב - יפו 6789585

### עורך הבקשה

עינת אייכהולץ

לטרים 7, תל אביב - יפו 6416634

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2104 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 11.78  
 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 87.75 כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים  
 כולל הוספת ממ"ד במקום שטח עיקרי קיים  
 ותוספת קיר ויטרינה יבציאה לחצר אחורית שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

### ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

## ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בקומת קרקע בבניין מגורים קיים בן קומה אחת ויחידת  
 מגורים אחת כלפי היתר קיים 16-1184 מתאריך 08.02.17.

כולל הקלה לחריגה של 10% מקו בניין אחורי.

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

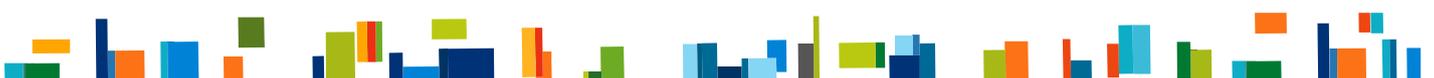
### תנאים אחרי ועדה

- גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו לתקרה שטוחה ול-2.60 מ' ברוטו לגג משופע. חומרי הבניה
- (תותר גם בניה קלה) ואופי הבניה - כולל צורת הגג יהיו בתאום אדריכלי עם מהנדס העיר.
- להציג פריסת גדרות לפי ההיתר הקודם.



**התחייבויות להוצאת היתר  
מתן התחייבות לשיפוץ עבור כל המבנה לאחר ההרחבה ותוספת הממ"ד.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ירושלים 16

7017/73	גוש/חלקה	14-2233	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	06/11/2014	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	3001-016	תיק בניין
	שטח	14-01210	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איתן חטר ישי

בארי 50, תל אביב - יפו 6423316

עורך הבקשה

נבון אדריכלים

דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

בהמשך להחלטת ועדת ערר בנוגע לשטחים בקומת ביניים שניתן לראות כקיימים בהיתר ולאור זאת  
הבקשה לא מהווה תוספת שטח:

1. לאשר שימוש חורג להיתר בקומה זאת ממסחר ל-3 יחידות דיור במסגרת ההקלה שפורסמה לשינוי יעוד ממחסן וארכיון למגורים בקומת הביניים.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין יציבות המבנה.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון במקלט הקיים במפלס המרתף הבניין .
2. השלמת הריסת תקרות גבס ואישור מחלקת הפיקוח לגובה תקרה של לפחות 2.50 מ' בכל הדירות המבוקשות ובהתאם לתקנות.
3. הצגת פתרון למערכת סולרית עבור הדירות המוצעות.
4. הוכחת יציבות הבניין ומסוגלותו לעמוד בעומסים הנדרשים בכפוף לתצהיר מתכנן שלד והגשת כל החישוב הנדרשים לכך.





## 5. השלמת דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר  
הצגת התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת מהנדס העיר לפי המפרט לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.

### הערה

ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבנייה אחרת, אלא לשימוש חורג בלבד בקומת ביניים של ל-3 יח"ד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0008 מתאריך 25/03/2015

000000 : 000000 45

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-15-0008 מתאריך 25/03/2015

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה, שכן:  
-הבקשה הוגשה כבקשה לשימוש חורג בלבד, ללא תוספת שטח, אך למעשה מבוקשת חריגה בשטח של כ-63 מ"ר, ע"י השלמת קומת ביניים לקומה רגילה שנעשתה בפועל ללא היתר. ללא הכללתה בחישוב השטחים. כאשר בבניין נוצלו את כל הזכויות המותרות והתוספת מהווה סטייה ניכרת.  
-סגירת חלל עובר בין קומת הקרקע לקומת הביניים יוצרת גובה נמוך מ-3.75 מ' המותרים למסחר בניגוד לתקנות.  
-הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין והוכחת מסוגלותו לשאת בעומסים.  
-הוגשה ללא פתרון למיגון עבור הדירות החדשות וללא פתרון למערכת סולרית כפי שנקבע בתקנות.  
-נערכה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה: ללא הצגת יעוד כל השטחים, ללא סימון כל החלקים בנכס השייכים למבקש, ללא התייחסות לשאר הבניה הקיימת בסמוך ליחידה נושאת הבקשה, ללא התייחסות לכל השינויים שבוצעו בסטייה כלפי היתרים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גרוסמן מאיר 10

6991/70	גוש/חלקה	17-0970	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	15/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3709-010	תיק בניין
5,706.00	שטח	16-01374	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אשטרום דיור להשכרה  
 קרמניצקי 10, תל אביב - יפו 6789910

**עורך הבקשה**  
 יואב אומן  
 בן גוריון דוד 1, בני ברק

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: מחסנים, מערכות טכניות  
 בקומת הקרקע: אחר: דירות גן  
 על הגג: קולטי שמש אחר: מערכות טכניות  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים  
 פירוט נוסף: מתחם מגורים הכולל 6 בנייני מגורים בני 9 קומות ומרתפי חנייה.

ההחלטה: החלטה מספר: 16  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 16 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

- לאשר את הבקשה להקמת 3 בנינים למגורים בני 9 קומות וקומת גג חלקית עם 184 יחידות דיור בתחום החלקה הנדונה, מעל 4 קומות מרתף משותפים כחלק ממתחם המכיל 6 בניינים וסה"כ 370 יחידות דיור.
- בנוגע לאישור דירות שנוספו במסגרת תקנה 9 בשיעור העולה על 20% (13 במגרש הנדון, וסה"כ 26 יח"ד) בכל המתחם, הוועדה החליטה לחייב שימוש למגורי בני המקום לתקופה של 20 שנה.

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

#### תנאים אחרי ועדה

- קבלת אישור סופי מאגף הנכסים של עיריית תל אביב.
- סימון הקומות בהתאם להגדרתן בתכנית העיצוב לרבות קומת ביניים או לחילופין: התאמת הבניה



- במפלס זה להוראות תכנית ע1 ללא כניסה למגורים מרחוב גרוסמן מאיר
3. הצגת השימושים בקומות המרתף בהתאם להוראות התכנית הראשית ותכנית ע1, סידור מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר במפלס המרתף העליון בהתאם לנקבע בתכנית הראשית.
  4. חישוב כל השטחים המקורים בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים לפי התכנית והצהרת עורך הבקשה לכך.
  5. ביטול הבלטת בניה על הגג מעבר לקונטור קומה טיפוסית בהתאם להנחיות מרחביות ותיקון המפרט בהתאם תוך התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג1 כך ששטח הדירות לא יקטן מ-80 מ"ר.
  6. סימון כל המפלסים בתכנית, סידור מסתורי כביסה בתאום עם בוחן הרישוי והצגתם בחתכים בקומיים ותיקון המפרט בהתאם.
  7. סימון גובה גדרות בתכנית הפיתוח, הצגת פרישת גדרות בגבולות המגרש והתאמתם לתקנות התכנון והבניה.
  8. הגשת שני מפרטים נוספים בהם יסומנו בצבע רקע שונה כל השטחים המשותפים לטובת דיירי הבניין, יסומנו כל החללים העוברים וכן תחום זיקת הנאה למעבר הציבור.
  9. מילוי דרישות מכון הרישוי.
  10. סימון זיקת הנאה למעבר לציבור במפרט והגשת התחייבות המבקש לרישומה מכוח סעיף 6.4 בתקנות התכנית.
  11. קבלת אישור בדבר התאמת הבניה לתקן לבניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות והנקבע בסעיף 6.2 בתקנות התכנית.
  12. סימון השטחים המיועדים לצרכי ציבור והגשת התחייבות מהמבקש לרישומם על שם עיריית תל אביב-יפו בספרי המקרקעין, מכוח סעיף 6.3 בתקנות התכנית.
  13. קבלת אישור הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב - יפו, מכוח סעיף 6.3 בתקנות התכנית.
  14. עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה / הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, מכוח סעיף 6.3 בתקנות התכנית.
  15. הגשת חו"ד אקוסטית מתאימה עבור בדיקה אקוסטית לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה, הצגת מסקנות והמלצות מפורטות לפתרון והטמעתן בתכנון, מכוח סעיף 6.8 בתקנות התכנית.
  16. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות מהמבקשים לרישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין.
2. כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת - קרקעיים וביצועם יהווה תנאי להוצאת תעודת איכלוס בתחום המגרש, מכוח סעיף 6.6 בתקנות התכנית.
3. רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר הציבורי בספרי מקרקעין מכוח סעיף 6.6 בתקנות התכנית.
4. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר חפירה ודיפון מספר 17-0987

#### הערות

1. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה כמצויין בסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
2. צמצום פליטת אבק מדרכים באתר הבניה יבוצע על ידי נקיטת האמצעים הבאים כפי שמופרט בסעיף 6.8 בתקנות התכנית:- הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. (אין להשתמש להרטבה בשמנים, דלקים או מלחים) תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה וסוג הקרקע.-הרטבה תכופה על ידי מכלית בעלת צינור מים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר אך בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום.- קטעי דרך קצרים ניתן להרטיב באמצעות



- מערכות חד כיווניות. - הגבלת מהירות בצורה שתמנע העלאת אבק מדרכים בלתי סלולות. - יש לוודא כי המשאיות הנכנסות לאתר הבנייה עם אגרגטים תהיינה מכוסות ו/או מורטבות למניעת אבק. - אין לאפשר הכנסת מתקני גריסה ו/או מתקני ייצור ללא אישור המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו.
3. הפעלת ציוד מכני באתר תהיה בימי חול ובין השעות 6:00-19:00 בלבד זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 סעיף 5 או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה, בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
4. כאשר הציוד מופעל במרחק של 20 מ' משימושי קרקע רגישים מומלץ לא להפעילו בין השעות 14:00-16:00, בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
5. כל שציוד המכני שבשימוש באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בנייה) 1979, בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
6. במקומות רגישים במיוחד יכוסו מכשירי קידוח והלימה בכיסוי בולע רעש, מדחסים יצויידו במשתיקי קול ויוקפו בתא אקוסטי, בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
7. גידור האתר יעשה מחומר בעל איכות אקוסטית בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
8. הפעלת מערכות כריזה באתר אסורה למעט לצרכי חירום בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
9. תקשורת בין עובדים הכרוכה בצעקות תעשה במכשירי קשר ניידים, בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 28, המשביר 15

8986/16	גוש/חלקה	17-0878	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	01/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0035-028	תיק בניין
	שטח	16-01241	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חזקיה מופז

הנביאים 3, תל אביב - יפו 6435603 קונדור ג'נרל אנטרפרייזס בע"מ  
אחד העם 9, תל אביב - יפו 6525101

### עורך הבקשה

יואב מאירי

מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 4 כמות יח"ד לתוספת: 11 אחר:

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-18-2 מתאריך 21/03/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-18-2 מתאריך 21/03/2018

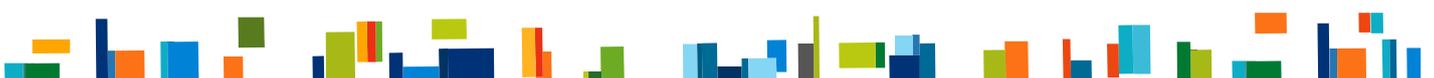
לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע, עבור סה"כ 14 יחידות דיור תוך שמירת אלמנטים של הבניין הקיים לשימור מרקמי בתאום עם צוות השימור,

כולל תוספת קומה אחת מכוח תמ"א 38 עבור הריסת בניין שאינו למגורים

### וההקלות הבאות:

1. תוספת קומה שישית מכוח התקנות לצורך מימוש זכויות.
2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לשיפור תכנון
3. הגבהת בניה על הגג לגובה של 22.35 מ' לעומת 11.0 מ' המותרים.
4. בניית פרגולה ללא נסיגה ממעקה הגג המרוצף בנסיגה של 1.3 מ' מקו בניין קדמי.
5. בניית קומת גג במרחק של 1.3 מ' מקו בניין קדמי במקום 2 מ'.
6. ביטול מרפסות שירות.
7. ביטול מסתורי כביסה בדירות הפונות לרחוב.

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



#### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת חישוב השטחים עבור תמריצים שת תמ"א 38 לשם תוספת קומה ותיקון המפרט בהתאם.
2. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות במניין השטחים המותרים (לרבות חישוב מבואות וחדרי המדרגות ששטחם עולה על 20 מ"ר ושטח ממ"דים מעל 9 מ"ר נטו נמקבע בתקנות).
3. הצגת תכנון משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממזרח בקיר משותף חופף לכל אורכו.
4. הקטנת הגזוזטראות בחזיתות הבניין בהתאם למרפסות ולארקרים הקיימים בקומות התחתונות ותיאום חזיתות הבניין עם בוחן הרישוי.
5. הצגת אישור סופי של מחלקת השימור להוצאת ההיתר.
6. הצגת פרט למעקה גג המבוקש בגבולת המגרש בתיאום עם בוחן הרישוי, סימון הגרטרור וקולטי השמש על הגג העליון בחתך המוכיח שגובהם אינו עולה על גובה מעקה הגג.
7. התאמת המרתף להוראות תכנית ע' 1 לרבות הצגת פתרון חלחול למי נגר עילי.
8. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי, לרבות התאמת החזיתות לתכניות והחתכים.
9. הצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לשטחים המשותפים.
10. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור הבנין לחשמל.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. רישום הדירות העליונות עם מדרגות פנימיות וחדרי יציאה לגג כיחידות דיור שלא ניתן לפצלן.
4. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברתיני גארי 7

6991/71	גוש/חלקה	17-0973	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	15/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3936-007	תיק בניין
6,035.00	שטח	16-01375	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אשטרום דיור להשכרה  
 קרמניצקי 10, תל אביב - יפו 6789910

**עורך הבקשה**  
 יואב אומן  
 בן גוריון דוד 1, בני ברק

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מספר מרתפים אחר: חניון  
 בקומת הקרקע: אחר: מגורים  
 על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים

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

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

- לאשר את הבקשה להקמת 3 בנייני מגורים כאשר 2 בניינים בני 9 קומות וקומת גג חלקית ובניין נוסף בן 10 קומות (כולל קומת ביניים) וקומת גג חלקית עם סה"כ 186 יחידות דיור, מעל 4 קומות מרתף משותפות (כחלק ממתחם המכיל 6 בניינים וסה"כ 370 יחידות דיור ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור), כאשר דירה אחת מתוך 186 יחידות דיור שבמגרש הנדון מבוקשת מכוח סעיף 8 בהוראות התכנית שמאפשר לוועדה המקומית לשנות את מספר יחידות הדיור בכל תא שטח ללא שינוי השטח המותר לבנייה בכל תא שטח וללא שינוי הכמות הכוללת של יחידות הדיור,
- בנוגע לאישור דירות שנוספו במסגרת תקנה 9 בשיעור העולה על 20% (13 במגרש הנדון, וסה"כ 26 יח"ד) בכל המתחם, הוועדה החליטה לחייב שימושן למגורי בני המקום לתקופה של 20 שנה.

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

**תנאים אחרי ועדה**



1. קבלת אישור סופי מאגף הנכסים של עיריית תל אביב.
2. סימון הקומות בהתאם להגדרתן בתכנית העיצוב לרבות קומת ביניים.
3. הצגת השימושים בקומות המרתף בהתאם להוראות התכנית הראשית ותכנית ע1, סידור מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר במפלס המרתף העליון בהתאם לנקבע בתכנית הראשית.
4. חישוב כל השטחים המקורים בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים לפי התכנית והצהרת עורך הבקשה לכך.
5. ביטול הבלטת בניה על הגג מעבר לקונטור קומה טיפוסית בהתאם להנחיות מרחביות ותיקון המפרט בהתאם תוך התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג1 כך ששטח הדירות לא יקטן מ-80 מ"ר.
6. סימון כל המפלסים בתכנית, סידור מסתורי כביסה בתאום עם בוחן הרישוי והצגתם בחתכים בקומיים ותיקון המפרט בהתאם.
7. סימון גובה גדרות בתכנית הפיתוח, הצגת פרישת גדרות בגבולות המגרש והתאמתם לתקנות התכנון והבניה.
8. הגשת שני מפרטים נוספים בהם יסומנו בצבע רקע שונה כל השטחים המשותפים לטובת דיירי הבניין, יסומנו כל החללים העוברים וכן תחום זיקת ההנאה למעבר הציבור.
9. מילוי דרישות מכון הרישוי.
10. סימון זיקת הנאה למעבר לציבור במפרט והגשת התחייבות המבקש לרישומה מכוח סעיף 6.4 בתקנות התכנית.
11. קבלת אישור בדבר התאמת הבניה לתקן לבניה ירוקה בהתאם לקובץ ההנחיות והנקבע בסעיף 6.2 בתקנות התכנית.
12. סימון השטחים המיועדים לצרכי ציבור והגשת התחייבות מהמבקש לרישומם על שם עיריית תל אביב-יפו בספרי המקרקעין, מכוח סעיף 6.3 בתקנות התכנית.
13. קבלת אישור הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב-יפו, מכוח סעיף 6.3 בתקנות התכנית.
14. עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה / הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, מכוח סעיף 6.3 בתקנות התכנית.
15. הגשת חו"ד אקוסטית מתאימה עבור בדיקה אקוסטית לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה, הצגת מסקנות והמלצות מפורטות לפתרון והטמעתן בתכנון, מכוח סעיף 6.8 בתקנות התכנית.
16. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי לרבות הצגת חישוב תכסית הבניה ותכסית המרתף.

#### התחייבויות להוצאת היתר

הגשת התחייבות מהמבקשים לרישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין.
2. כל תשתיות המים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת - קרקעיים וביצועם יהווה תנאי להוצאת תעודת איכלוס בתחום המגרש, מכוח סעיף 6.6 בתקנות התכנית.
3. רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר הציבורי בספרי מקרקעין מכוח סעיף 6.6 בתקנות התכנית.
4. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר שניתן לחפירה ודיפון שמספרו 17-0994

#### הערות

1. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה כמצויין בסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
2. צמצום פליטת אבק מדרכים באתר הבניה יבוצע על ידי נקיטת האמצעים הבאים כפי שמופרט בסעיף 6.8 בתקנות התכנית:- הרטבה תקופתית בחומר מייצב מתאים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. (אין להשתמש להרטבה בשמנים, דלקים או מלחים) תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה וסוג הקרקע- הרטבה תכופה על ידי מכלית בעלת צינור מים. תדירות ההרטבה תיקבע על פי עומס התנועה, סוג



1. הקרקע ותנאי מזג האויר אך בחודשי הקיץ לפחות פעם ביום. - קטעי דרך קצרים ניתן להרטיב באמצעות מערכות חד כיווניות. - הגבלת מהירות בצורה שתמנע העלאת אבק מדרכים בלתי סלולות. - יש לוודא כי המשאיות הנכנסות לאתר הבנייה עם אגרגטים תהיינה מכוסות ו/או מורטבות למניעת אבק. - אין לאפשר הכנסת מתקני גריסה ו/או מתקני ייצור ללא אישור המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו.
2. הפעלת ציוד מכני באתר תהיה בימי חול ובין השעות 6:00-19:00 בלבד זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 סעיף 5 או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה, בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
3. כאשר הציוד מופעל במרחק של 20 מ' משימושי קרקע רגישים מומלץ לא להפעילו בין השעות 14:00-16:00, בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
4. כל הציוד המכני שבשימוש באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) 1979, בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
5. במקומות רגישים במיוחד יכוסו מכשירי קידוח והלימה בכיסוי בולע רעש, מדחסים יצויידו במשתיקי קול ויוקפו בתא אקוסטי, בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
6. גידור האתר יעשה מחומר בעל איכות אקוסטית בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
7. הפעלת מערכות כריזה באתר אסורה למעט לצרכי חירום בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.
8. תקשורת בין עובדים הכרוכה בצעקות תעשה במכשירי קשר ניידים, בהתאם לסעיף 6.8 בתקנות התכנית.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צונץ 16

6992/30	גוש/חלקה	17-1093	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	06/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3724-016	תיק בניין
1,168.00	שטח	16-01308	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 פרדיקט צונץ 16 ת"א בע"מ  
 צונץ 16, תל אביב - יפו 6819131

**עורך הבקשה**  
 אמיר שוורץ  
 שלם 3, רמת גן 5221550

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 12 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 16 קומה בה מתבצעת התוספת: כל הקומות שטח התוספת (מ"ר): 12 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 90 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד  
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור שטח התוספת (מ"ר): 299 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

**ההחלטה: החלטה מספר: 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018**

**ההחלטה : החלטה מספר 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018**

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 לבנין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור סה"כ 28 יחידות דיור, על סמך הפרסומים שנעשו:**
  - הוספת 2.65 קומות נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות מכוח תמ"א 38.
  - סך הכל מספר הקומות המבוקש 7.65 (לרבות קומת עמודים מפולשת בחלקה).
  - הוספת 12 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, סך כל הדירות בבנין 28 יח"ד.
  - הרחבת הדירות הקיימות בבנין מכוח תמ"א 38.

2. **לדחות את ההתנגדות מאחר שאינה כוללת נימוקים תכנוניים.**

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



#### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון תכנית קומת הקרקע וסידור חזית לרחוב צונץ בתיאום עם בוחן הרישוי.
2. סימון כל חלקי הדירה בכל הדירות המורחבות והמוצעות והתאמתן לתקנות לעניין גודל חלקי דירה ואורור.
3. הצגת תכנית פיתוח והתאמת הגדרות לתקנות התכנון והבנייה ולהנחיות מרחביות.
4. הצגת מפרט עם סימון כל השטחים המשותפים והתחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
6. הצגת פתרון למערכת סולרית עבור כל יחידות הדיור.
7. סידור מסתורי כביסה בהתאם לתקנות.
8. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי לרבות הצגת חומרי גמר בחזיתות והתאמת החזיתות והחתכים לתכניות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור הבנין לחשמל.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. רישום הדירות העליונות עם מדרגות פנימיות וחדרי יציאה לגג כיחידות דיור שלא ניתן לפצלן.
4. אי סגירת המרפסות הפתוחות בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחמן מברסלב 15, שדרות חב"ד 36

7047/71	גוש/חלקה	17-1373	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	27/08/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	3223-015	תיק בניין
	שטח	17-00532	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
שלומית לנדר ימאי  
גינת חב"ד 36, תל אביב - יפו

עורך הבקשה  
אירינה אדליך  
רוטשילד 61, בת ים 5934422

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסנים, שימוש מבוקש: מגורים, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 20  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 20 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

- לא לאשר את הבקשה לצירוף שטח מחסנים לשטח העיקרי של הדירה הסמוכה בקומת הקרקע, שכן:
1. מדובר במחסנים שנבנו ללא היתר מעבר לקונטור המבנה בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר של 2.40 מ' עד גבול המגרש, והכשרתם לצורך הגדלת השטח העיקרי של הדירה, אך לא מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים בניגוד לנקבע בתקנות התכנית (כמפורט בסעיף 3.1.4) ומהווה סטייה ניכרת.
  2. לא הוכח בחישוב שהבנייה במגרש כולו (כולל התוספת) תואמת את סך הזכויות המותרות והצפיפות המותרת וזאת בניגוד לנקבע בתקנות התכנית, כאשר במסגרת היתר משנת 2006 מומשו כל הזכויות המותרות.
  3. לא ניתן פתרון מיגון בדירה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ולנברג ראול 2

6638/633	גוש/חלקה	17-1638	בקשה מספר
עתידים	שכונה	17/10/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	N0803-002	תיק בניין
4,547.00	שטח	17-01143	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 מקאן אריקסון בע"מ  
 ולנברג ראול 2, תל אביב - יפו 6971901

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שימוש חורג מ-3 מקומות חניה לבניית 2 מחסנים בקומת המרתף בחניון 2-.  
 למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

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

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

**לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לצמיתות, בדיעבד, ממאגר מים ו-3 מקומות חניה ל-2 מחסנים במרתף 2- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

- תנאים אחרי ועדה**
1. מילוי דרישות מכון הרישוי
  2. הצגת יעוד המחסנים (רכוש משותף / הצמדה ליחידות שימוש עיקרי במבנה)

**התחייבויות להוצאת היתר**  
 מתן התחייבות להנחת דעת השרות המשפטי שמחסנים יוצמדו ליחידת השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27.

**הערות**



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

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**העבודה 42, מלציט 29, מלציט 29א**

7429/17	גוש/חלקה	17-1720	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	26/10/2017	תאריך הבקשה
ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	סיווג	0021-042	תיק בניין
1,855.00	שטח	17-00248	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 עיריית תל אביב יפו  
 אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 27  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-18-2 מתאריך 11/04/2018

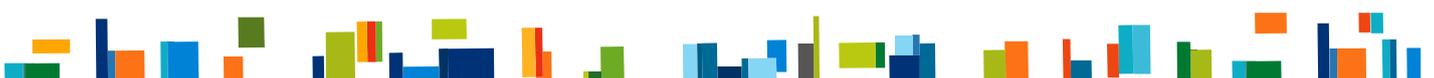
**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 27**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-18-2 מתאריך 11/04/2018**

1. לאשר תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי כפי שנדרש בתכנית 'צ' שמספרה תא/תעא/2331(1)
2. לאשר את הבקשה לתוספת מדרגות חרום, פיר מעלית למבנה אשכול גנים קיים ושינויים בפיתוח השטח בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

- תנאים אחרי ועדה**
1. מילוי דרישות מכון הרישוי
  2. מילוי דרישות טכניות של בוחן הרישוי על המפרט שנבדק.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה: החלטה מספר: 22  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 22**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מתאריך 21/03/2018**

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה ולהציג את התוכנית במלואה בהתאם לדרישת חברי הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

בקשה מספר	גוש/חלקה	
תאריך הבקשה	שכונה	
תיק בניין	סיווג	
בקשת מידע	שטח	

