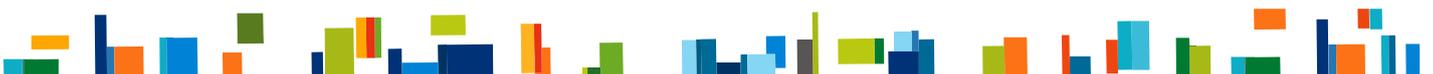


28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00  
 תאריך: 27/06/2018  
 18-0012-2  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנוכחות החברים:

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מיכאל שגיא	יערי מאיר 20	-2220 020	17-1756	1
<a href="#">3</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רונית מנגל	בנימין מטודלה 19	0831-019	18-0181	2
<a href="#">6</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ליטל דודאי שומביץ	קהילת ורשה 41	0821-041	17-0313	3
<a href="#">9</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="#">14</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	נועם חנו	אופיר 24	0814-024	-17 0888	5
<a href="#">18</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פול ארנסון	עמוס 16	0198-016	18-0126	6
<a href="#">20</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	עמית מולד	ליפסקי לואי 9	1190-009	17-0144	7
<a href="#">23</a>	שינויים הארכת תוקף החלטה	יגאל אלמי ושות'	ילין דוד 20	-0488 020	17-1902	8
<a href="#">25</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	קליי 18	0525-018	-16 0603	9
<a href="#">28</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ	בארי 9	0671-009	-16 0898	10
<a href="#">31</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קבוצת יושפה יקר התחדשות עירונית בע"מ	שדרות סמאטס 13	0563-013	16-1624	11
<a href="#">35</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם בעיד מודליאני 3 בע"מ	מודליאני 3	-0675 003	16-1959	12
<a href="#">37</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ש.א.ג חושן - רמז 32 תל אביב בע"מ	רמז דוד 32	1161-032	-17 0500	13
<a href="#">40</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות'	ברנדיס 4	-0500 004	17-0685	14
<a href="#">42</a>	שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	אלרם מתחם בצלאל 33 בע"מ	בצלאל 33	-0679 033	-17 0864	15
<a href="#">44</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	בילטמור 5	-0503 005	17-1010	16
<a href="#">46</a>	תוספות בניה תוספות בניה	איתן סלח לב	מונטיפיורי 22	0010-022	17-1161	17



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	שונות (כולל קומת קרקע)					
<a href="#">48</a>	שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	אנגל בלוך טי אל וי בע"מ	בלוך דוד 37	-0544-037	17-1256	18
<a href="#">50</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	חנן טל	גורדון יהודה לייב 58	-0099-058	17-1304	19
<a href="#">52</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יעקב יצחק דיק	המכבי 7	0081-007	17-1463	20
<a href="#">54</a>	שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	קבוצת חגי' הזוהר 5 בע"מ	הזוהר 5	-0584-005	17-0764	21
<a href="#">56</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אנשי העיר במודליאני 10 שותפות מוגבלת	דובנוב 39	0661-039	17-1027	22
<a href="#">59</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אלי יוסימוב	דרך בגין מנחם 3	-0044-004	17-1386	23
<a href="#">62</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	דין זוהר	סוקולוב 91	0196-091	17-1406	24
<a href="#">64</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנשי העיר ברמו 19 שותפות מוגבלת	ילין דוד 17	0488-017	17-1413	25
<a href="#">66</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מייזמים בן יהודה בע"מ	בן יהודה 164	0025-164	14-2447	26
<a href="#">69</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נורית רביב	לוי יצחק 23	-0260-023	16-1276	27
<a href="#">73</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	העיר החדשה טי.אלוי בע"מ	פנקס דוד צבי 43	-0478-043	16-1671	28
<a href="#">76</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ	ויצמן 93	-0472-093	17-1038	29
<a href="#">80</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ	ויצמן 97	0472-097	17-1041	30
<a href="#">84</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ	ויצמן 95	-0472-093	17-1043	31
<a href="#">88</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ענת עופרים אלמי	מרשל לואי 28	0510-028	17-1342	32
<a href="#">91</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אלמי - תמ"א 38 בע"מ	מרשל לואי 30	0510-030	17-1634	33
<a href="#">94</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יאיר שלמה	אחימעץ 30	1085-030	18-0120	34
<a href="#">96</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מירון קדם	שביל סלונימסקי 9א	1037-009	-17-2000	35
<a href="#">98</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מני גבע	אורים 28	-3676-028	-17-2036	36
<a href="#">100</a>	שימוש חורג שימוש חורג	יפתח ישראלי	בצרון 3	0778-003	17-1555	37



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	למגורים					
<a href="#">102</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אבני דרך התחדשות עירונית פרויקטים בע"מ	גונן 10	0734-010	18-0129	38
<a href="#">105</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סוהיר מסרי	שדרות חב"ד 35	-3440 035	17-1466	39
<a href="#">107</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אמונים חברה לנאמנות בע"מ	עולי ציון 34	-3005 034	17-2014	40
<a href="#">109</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שירן פורטיאן	סמטת ענתבי 15	3532-015	17-1831	41
<a href="#">111</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	חנא שורוש	יפת 127	3004-127	17-0956	42
<a href="#">113</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נר גדולים	למרטין 43	-3073 043	17-1885	43
<a href="#">115</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	גני שרונה (אמטא) בע"מ	קפלן אליעזר 26	-0445 026	-18 0279	44
<a href="#">117</a>	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	גרציאני יצחק (זיקו) 8	-0454 008	17-1913	45



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

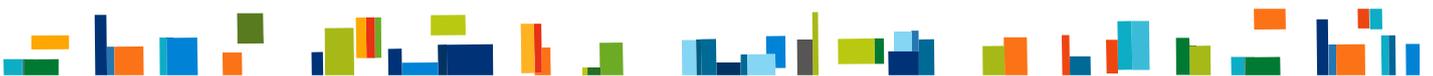
### פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 09:00 27/06/2018 תאריך: 2-18-0012 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	
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה	ע"י מ"מ סוזי כהן שנכחה עד הבקשה במונטיפיורי 22
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	החל מהבקשה בסמאטס 13
	שמואל גפן	חבר מועצה	החל מהבקשה בקהילת ורשה41
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	מיטל להבי	חברת מועצה	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	
	מיקי גיצין	חבר מועצה	
	אלון סולר	חבר מועצה	
	גל שרעבי דמאיו	חבר מועצה	
	ניר סביליה	חבר מועצה	
	עו"ד ליאור שפירא	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	אדרי חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדרי טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדרי עמית גולדשטיין	מ"מ נציג שר הפנים	
	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	אינג' לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	
	אינג' ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות	
	רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה	
	גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	
	משה רענן	נציגת כיבוי אש	
	אדרי בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון	
	דייג ברקן	נציג רשות העתיקות	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדרי עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	



שם	תיאור	הערה	נכחו ה"ה:
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	ע"י מ"מ יודפת כהן	
אדרי הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה		
אינג' ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע		
אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה		
אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה		
אינג' מרגריטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה		
אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר		
אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה		
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר		

שם	תיאור	הערה	מרכז הועדה:
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**  
**יערי מאיר 20**

7186/15	גוש/חלקה	17-1756	בקשה מספר
כוכב הצפון	שכונה	05/11/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2220-020	תיק בניין
3,310.00	שטח	17-01075	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 מיכאל שגיא  
 הכחל 4, חולון 5880440 אורלי בראון  
 יערי מאיר 17, תל אביב - יפו 6937117

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 תוספת אחרת: תוספת מעקה היקפי בגג עליון, תוספת ברכה במרפסת בקומת גג לדירה 40 שימוש המקום כיום:  
 בהיתר גג טכני

ההחלטה: החלטה מספר: 1  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018**

לאשר את הבקשה להוספת מעקה זכוכית בגג עליון ובנוסף הוספת בריכת שחייה בקומת הגג (קומה 9) של דירה מספר 40 בחזית צפונית והגבהת מעקה בגג עליון עד גובה של 6.05 מ' והוספת חדר מכונות מעלית בגג עליון עד לגובה מקסימאלי של 36.30+

**כולל ההקלות הבאות:**

1. לאשר הקמת חדר מכונות מעלית בלבד ללא תחנת עצירה על הגג בגובה של 7.21 מ' לעומת 5.00 מ' המותרים.
2. הגבהת גובה בניה על הגג עד גובה 6.05 מטר ע"י מעקה במקום 5.00 מטר המותרים.
3. תוספת ברכה במרפסת בקומת גג צפונית עבור דירה מספר 40.

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

**תנאים אחרי ועדה**

1. עדכון התוכניות בהתאם למאושר.



2. מילוי דרישות מכון רישוי
3. ביטול חדר טכני ותחנת עצירה המבוקשים בגג
4. הנמכת חדר מכונות מעלית מעל פיר מעלית ב 0.90 מטר לגובה מקסימלי של 36.30+

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס  
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים  
בעת הוצאת ההיתר

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בנימין מטודלה 19

6637/528	גוש/חלקה	18-0181	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	30/01/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0831-019	תיק בניין
503.15	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 רחל גולדנברג  
 הצוללת דקר לא, חיפה 3486212 רונתית מנגל  
 העסיס 20, ראשון לציון 7549220

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 202.83  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: חדר משחקים, מחסן, חניה ולובי קומתי  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה  
 בקומות: קומה מפולשת כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 5  
 על הגג: קולטי שמש פרגולה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.05  
 פירוט נוסף: גדר בגבולות דירת הגן בגובה 1.50

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018

### **ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1** **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0021-2 מתאריך 19/12/2018**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים בן 1 יח"ד (קוטג') קיים והקמת בניין מגורים מכוח תמ"א בן 4 קומות + קומת גג חלקית מעל מרתף (5 יח"ד) כולל ההקלות הבאות:
  - א. הגבהת קומת עמודים לגובה 3.15 מ' לעומת 2.30 מ' ע"פ תב"ע 1740.
  - ב. הקלה של 10% בקווי בניין ציידים של 4.00 מ' המותרים, קרי 0.40 מ' ל 3.60 מ'.
  - ג. הבלטת מרפסות לחזית קדמית צפונית לרוחב של 1.80 מעבר לקו בניין קידמי.
2. לא לאשר את ההקלה: להקמת פרגולה עם קורות בטון בקומת הקרקע (בחצר חזית אחורית) שכן הנ"ל בניגוד לתקנות החוק.



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

#### תנאים אחרי ועדה

1. התאמת שטח הבנייה בהתאם לשטח המותר בתוספת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 (קטנת שטח הבנייה ב 20 מ"ר בהתאם למותר).
2. הקטנת שטח דירת הגג ב 0.17 מ"ר בהתאם לתכנית מותרת של 65%.
3. תכנון מחדש של הפרגולה בחצר מחומרים אחרים, עץ או מתכת בהתאם להנחיות המרחביות.
4. הוספה של תוכנית המציגה את חישוב תכנית קומת המרתף.
5. הקטנת שטח חצר אנגלית עד 10 מ"ר נטו המותרים
6. הגדלת שטח החלחול ל 15% בהתאם להנחיות המרחביות. הצגת חישוב וסכמה.
7. הקטנת גובה הבנייה על הגג עד 3.00 מ'
8. הקטנת הגגון מעל הכניסה בהתאם לתקנות החוק ולמותר ע"פ הנחיות מרחביות והוספת הנ"ל לחישוב השטחים.
9. הכללת כל השטחים המקורים בקומת הקרקע בשטחי השרות המותרים לרבות גגון ובלטות.
10. הנמכת גובה הבניין ל למקסימום של 16.50 מ' המותרים ע"פ המדיניות הקודמת.
11. תיקון והשלמת הערות מכון רישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

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

### ההחלטה : החלטה מספר 2

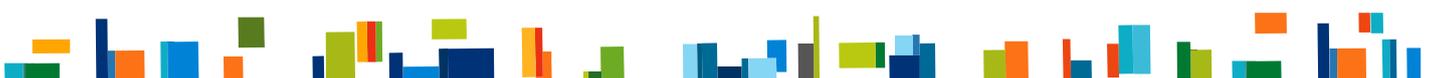
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 27/06/2018 2-18-0012 מתאריך

לא לאשר את הבקשה להריסת קוטג' קיים והקמת בניין מגורים מכוח תמ"א בן 4 יח"ד ב 3 קומות + קומת גג חלקית מעל מרתף שכן:

1. הבקשה המוצעת היא מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע + תמ"א 38.
2. הבקשה הוגשה בתאריך 30.01.2018 כחודשיים מיום 22.11.2017 לאחר אישור ופרסום המדיניות המתוקנת לתמ"א, קרי תיקון 3א נכנס לתוקף. לפי תיקון זה ניתן לאשר 25 מ"ר ליח"ד אחת בלבד. לפי תיקון שאושר ב 09.05.2018 ניתן לסגור קומת עמודים, קרי ניתן לאשר 3 קומות בלבד + בנייה על הגג.
3. בבניין מתוכננות 5 יח"ד ( אחת מהן מבוקשת כהקלה ) אך לא ניתן לאשר הקלה בצפיפות מכיוון שהיא נוגדת את המדיניות החדשה שמטרתה היא להפחית את הצפיפות בשכונה.
4. המבוקש בניגוד להוראות ג/1 גובה נטו המותר.
5. חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה, שטח של חדר מדרגות עד 12 מ"ר לא נכלל בחישוב השטחים העיקרי.
6. לא ניתן פתרון חלחול.
7. לא ניתן לאשר פרגולה מבטון בקומת הקרקע שכן הדבר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה המורות על מצללות מחומר קל בלבד.
8. לקבל את ההתנגדות בחלקה הנוגעת להגשת התכנית בהתאם למדיניות בשיכון דן שהיתה בתוקף בעת הגשת הבקשה. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן לא ניתן למנוע מהמבקש את הזכויות המגיעות לו בחוק.



## החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ורשה 41

6636/513	גוש/חלקה	17-0313	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	19/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0821-041	תיק בניין
737.00	שטח	16-01126	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אמיר אוסטר

קהילת ורשה 81, תל אביב - יפו 6972201 ליאת ארזואן  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101 ליטל דודאי שומוביץ  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101 אלונה גולבהרי  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101 איילת ריגלר קליינמן  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101 אדורם ריגלר קליינמן  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101 קובי סלינס  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101 חלי אוסטר שטרן  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101 סיון גילרון דותן  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101 מורן והבה  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101 ערן דותן  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101 איה שחר  
 השדות 6, רמת השרון 4704350 חיים והבה  
 גבעת התחמושת 1, תל אביב - יפו 6702101

### עורך הבקשה

גידי בר אורין

בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

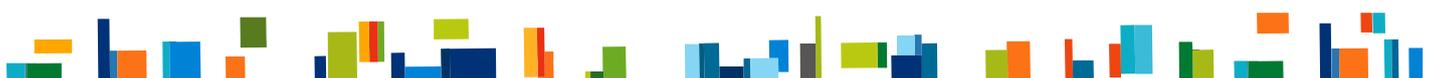
מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 298  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניות  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: דירת גן, חדרי אופניים, מחסן כללי  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 19  
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: חצר מונמכת גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.05

ההחלטה: החלטה מספר: 3

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

### ההחלטה : החלטה מספר 3

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



1. לאשר שימוש חורג משביל הולכי רגל ושצ"פ לזיקת הנאה למעבר כלי רכב לתקופה זמנית לשנתיים בלבד מיום קבלת ההיתר או אישור תב"ע לשינוי היעוד בעניין מעבר הרכב למגרש הנדון, לפי המוקדם ביניהם.
2. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין מגורים בן 6 קומות כולל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל שלוש קומות מרתף, עבור 19 יח"ד (18 + 1 בקומת הגג) ועבור 28 מקומות חנייה. כולל ההקלות הבאות:
  1. תוספת 20% לסך השטחים העיקריים על-פי תקנת כחלון.
  2. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30%, סך מספר יחידות הדיור המבוקש 18 במקום 14 עפ"י התכנית.
  3. הקלה של 10% מעבר לקו הבנין הצדדי הדרומי של 4 מ' המותרים (0.40 מ')
  4. הקלה של 10% מעבר לקו הבנין הצדדי המערבי של 4 מ' המותרים (0.40 מ');
  5. הגדלת תכסית קומה מעל 50% המותרים;
  6. העברת שטחים המותרים מקומה לקומה;

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת אישור מינהל מקרקעי ישראל;
  2. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים;
  3. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
  4. הכללת ממ"ד). שטח של חללים אטומים בחישוב השטחים העיקריים, או לחילופין ביטולם;
  5. הקטנת תכסית בניה על הגג עד 65% המותרים משטח קומת הגג;
  6. תיקון פיתוח השטח בהתאם לתוכנית 2204 - פיתוח השטח בקומת הקרקע ייערך במשולב עם אזור החניה ע"י ריצוף דקורטיבי, שבילים, גינות, תקני משחקים וכו'.
  7. ביטול חצרות פריטות בחזית הקדמית לכיוון שצ"פ;
  8. תיקון פיתוח המגרש על פי הנחיות מרחביות כולל בין השאר בנושא הנחיות לפיתוח המגרש, שתילת עצים, חלחול מים והקמת גדרות;
  9. תיקון שטח חלחול על פי הוראות הנחיות מרחביות - 15% בחזית קדמית;
  10. יש לעמוד בכל דרישות מכון הרישוי ולתקן את התוכניות בהתאם להנחיות שניתנו;
  11. יש לתכנן רצועת גינות משמעותית לרחוב בהתאם להנחיות המרחביות לפיתוח שטח ועצים;
  12. מכתב מהמבקשים כי הם מודעים לכך שקיימת האפשרות כי התב"ע המופקדת, לא תאושר.
- התחייבויות להוצאת היתר
1. מתן התחייבות, להנחת דעת היועמ"ש, ע"י בעל ההיתר לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, לרבות תיקון לתכנית העיצוב, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.
  2. מתן התחייבות, להנחת דעת היועצת המשפטית, חתומה ע"י מבקשי הבקשה לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
  3. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.



2. רישום תקנה 27 לעניין אי-סגירת המרפסות הבולטות ושטחים המשותפים בבניין, והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר;
3. הצגת חתימה על הסכם עם עיריית תל-אביב ביחס לשימוש בתחום זיקת ההנאה ורישומה בפועל.

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

יואב תשובה  
פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

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

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### תנאים אחרי ועדה

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

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

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

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4

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





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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1

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

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

## חוו"ד מיטל להבי:

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

## חוו"ד ליאור שפירא:

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





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

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

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

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

לשוב ולדון בבקשה בעוד יום 30 יום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

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

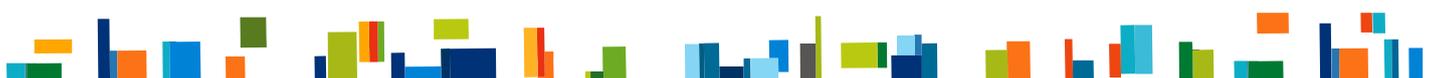
**המלצת הצוות : החלטה מספר 2**  
צוות התנגדויות מספר 30-17-0010 מתאריך 17/10/2017



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

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

לאחר שיתקיים הדיון העקרוני יקבע דיון נוסף בהתנגדויות לבקשה.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

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

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

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

**עורך הבקשה**  
 דן ישראלביץ  
 ויקטור הוגו 17, תל אביב - יפו 68092

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 5**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018**

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

**ככפוף להקלות הבאות:**

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





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

#### תנאים אחרי ועדה

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

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

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

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

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

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

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



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

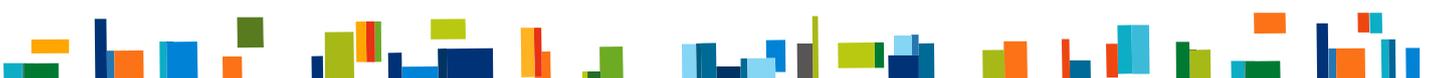
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 6  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

**ההחלטה : החלטה מספר 6**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמוס 16

6957/271	גוש/חלקה	18-0126	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	21/01/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0198-016	תיק בניין
272.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 פול ארנסון  
 עמוס 16, תל אביב - יפו 6249516

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 13.96 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 36.65  
 הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2008 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים  
 (מטר): 19.54 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.42

ההחלטה: החלטה מספר: 6  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 6 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בכנין מגורים בן 4 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף, עבור סה"כ 5 יח"ד, הכוללים:

1. קומה ד': שינויים בחלוקת שטחים פנימית.
2. קומת גג חלקית:
  - שינויים בקונטור הקומה.
  - הרחבת שטח חדר יציאה לגג לכיוון צפון ולדרום, לרבות שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
  - ביטול פרגולה קיימת והוספת גג קל, ופרגולה בצד הצפוני בלבד.
  - הקמת במת דק סביב בריכת שחייה לא מקורה (בגובה של כ- 1.15 מ' מרצפת הגג) והתקנת מעקה זכוכית בגובה 2.10 מ' ע"ג במת הדק מצפון.
  - התקנת מעקה זכוכית בגובה 2.10 מ' בהיקף הגג ע"ג מעקה בנוי מדרום וממערב לבריכה. כלל הבנייה (למעט התקנת הבריכה) קיימת בפועל.

שכן:



- מבוקש מעקה זכוכית בהיקף הגג ע"ג מעקה בנוי בגובה של 2.10 מ'. המעקה ההיקפי המוצע פוגע בחזיתות הדרומית והמערבית של הבניין מבחינה עיצובית. יש לציין כי כלל ההכנות להקמת הבריכה כבר בוצעו בשטח לרבות במת דק ומעקה הזכוכית בהיקף הגג ללא היתר מאושר.
- בריכת השחייה המבוקשת לא עומדת בנסיגות המאושרות על פי תכנית 3616 א'.
- לא מוצגת גישה לשטחים המשותפים ולמתקנים הטכניים על גג הבניין המשותף בהתאם לתכנית 3616 א'.
- לא מוצג פתרון וגישה ברורה אל המתקנים והמערכות הטכניות של הבריכה בהתאם לתכנית 3616 א'.
- לא מוצגים פרטי הבריכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

לדחות את ההתנגדויות שכן:

טענות המתנגדים והמסמכים אשר הוגשו דנים במצב הבניין הגובל בקיר המשותף משנת 2015. אין כל הוכחה לכך שהבנייה המבוקשת תפגע בתשתיות הבניין הקיים, על כן, הטענות אינן רלוונטיות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ליפסקי לואי 9

6213/845	גוש/חלקה	17-0144	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	19/01/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1190-009	תיק בניין
841.00	שטח	16-00680	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 עמית מולד  
 מורדי הגטאות 18, הוד השרון 4522782

**עורך הבקשה**  
 גלעד אולמן  
 ההגנה 16, חולון 5827724

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 1292  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: מתקן חניה  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: מגורים  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 24  
 על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 28 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 9  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0014 מתאריך 26/07/2017





## החלטה : החלטה מספר 10

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

- א. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 24 דירות ו-27 מקומות חנייה.
- ב. לקבל את ההתנגדויות בחלקן, בנושאים - ביקורת מכון הסביבה על הזיהום העולה מהחניון, הצגת התחייבות לתיקון הנזק לרכושם ומגרשם באם יגרם כתוצאה מהחפירה הסמוכה למגרשם ושמירה על רמת מטרדים פחותה בזמן הבנייה בעיקר לנושא האבק, שכן המבוקש בהן הינו חלק מנוהל הוצאת ההיתר בעיריית תל אביב בכל בקשה.
- ג. לדחות את ההתנגדות המבקשת למגן את חלונות בניין המתנגדים הפונים למגרש נושא הבקשה, שכן לא ניתן לחייב את מבקש ההיתר לבנייה שאינה במגרש הנדון.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. תכנון הבניין במסגרת קו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ותכנית 3729 א'.
3. בקומת הגג החלקית ביטול הקירות המתוכננים בתחום הנסיגות הנדרשות.
4. הצגת תכנית הקומות הטיפוסיות עד 50% מתכנית המגרש בהתאם לתכנית 3729 א'.
5. הנמכת גובה הקומה ל-3.30 מ' בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
6. הקטנת שטח המרפסות העולה על 14 מ"ר למרפסת בודדת בהתאם להוראות תכנית 3729 א', תוך התאמה לדרישות העיצוביות המפורטות בהנחיות המרחביות.
7. הנמכת גובה המצללה הכולל עד 3.00 מ' מרצפת הגג.
8. ביטול קירוי הבריכה וקירוי מרפסת הגג או לחילופין צמצום נפח הבנייה כדי שלא תהיה חריגה מהשטח המותר לבנייה.
9. תכנון מעבי מזגנים לכל אחת מהדירות, בהתאם למיקומים המותרים בתכנית 3729 א'.
10. צמצום שטח המחסנים בקומת המרתף התחתונה עד 5% משטח קומת המרתף, או לחילופין תכנון קומת המחסנים בקומת המרתף העליונה בהתאם להוראות תכנית ע'1.
11. ביטול הקורה המקשרת בין המרפסות בחזית הקדמית, שכן התכנון אינו כלול בתקנות הבנייה במרווחים בחוק התכנון והבנייה.
12. התאמת התכנון להנחיות המרחביות שפורסמו:
  1. הנמכת מפלס הכניסה לבניין עד 0.50 מ'.
  2. הצגת ניקוז המרפסות ומרפסת הגג לפי הנדרש.
  3. הצגת היחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה, בחזית הבניין הפונה לרחוב, כך שלא יפחת מ-1/4 ולא יעלה על 3/4 משטח החזית.
  4. הסרת דודי האגירה מהגג העליון.
  5. הצגת חומרי גמר הגג בהתאם לנדרש.
  6. הצגת מפלסי הגדרות עד 0.70 מ' בחזית הקדמית ועד 1.50 מ' בחזיתות הצדדיות והאחוריות. הכל ממפלס הקרקע הטבעי במגרש.
  7. הסגת מתקני התשתית ב-1.00 מ' מקו המגרש הקדמי.
  13. התאמת גובה רצפת קומת הגג לגובה רצפות כל הקומות בבניין.
  14. הוצאת ההיתר לאחר מתן תוקף לתכנית 3729 א'.
  15. התאמת התכנון לתקן הישראלי לבנייה ירוקה.
  16. הצגת שטח חלחול מי נגר עילי במגרש תוך כדי התייחסות לשבילים המרוצפים בקומת הקרקע כך שלא יחרוג מ-85% משטח המגרש המותרים בתמ"א 34.



### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. חל איסור לביצוע תקרה מכל סוג שהוא הניתנת לדריכה בתוך החללים העוברים.
5. הצגת רישום השטחים המשותפים בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ילין דוד 20

6213/391	גוש/חלקה	17-1902	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	28/11/2017	תאריך הבקשה
שינויים הארכת תוקף החלטה	סיווג	0488-020	תיק בניין
753.00	שטח	15-01512	בקשת מידע

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 966

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

לאשר את הבקשה מכח תכנית 3729 א רובע 4 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון 3א) בהתאם למצבו הקיים בהיתר. החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תכנית 3729 א' מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון 3א'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 3  
רשות רישוי מספר 17-0217-1 מתאריך 06/12/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 3 רשות רישוי מספר 17-0217-1 מתאריך 06/12/2017

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת



מ-30/11/2017 עד 30/11/2018, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**קליי 18, דרך נמיר מדרכי 53**

6108/358	גוש/חלקה	16-0603	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	23/03/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0525-018	תיק בניין
	שטח	15-00961	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

אנשי העיר פרויקטים בע"מ  
 רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

**עורך הבקשה**

גל מרום  
 גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 6581121

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

במרתפים: ללא מרתף,

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9

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

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 9**

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0001 מתאריך 11/01/2017



12 : 000000 000000 000000

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0001-2 מתאריך 11/01/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמה במקומו של בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ושתי קומות מרתף הכוללים 26 מקומות חניה ושטחי שירות משותפים. סה"כ 25 יח"ד. בתנאי:
  - א. תיקון הבקשה בהתאם לגרסה המתוקנת שנבדקה.
  - ב. הצגת גדרות ורצועות גיבון בחזיתות הקדמיות, בהתאם לנדרש בהנחיות מרחביות.
  - ג. ביטול מרפסות הגזזטרה במפלס הגג, המתוכננות בהמשך למרפסת הגג, החורגות מהמותר לפי תכנית 3729א, העומדת לפני מתן תוקף.
  - ד. הקטנת אורך המרפסות בחזיתות הקדמיות לגודל שלא יחרוג מהמותר לפי הנחיות מרחביות, קרי 2/3 מאורך החזית, ותכנון מרפסות עוקבות כנדרש בהנחיות המרחביות.
  - ה. התאמה בין חישוב השטחים לשטחי המרפסות.
  - ו. הצגת מסתורי כביסה ומזגנים לכל יחידות הדיור, ובפרט לשתי יחידות הדיור בקומת הקרקע וקומה 1, בהתאמה להוראות תכנית 3729א, העומדת לפני מתן תוקף.
  - ז. התאמת נסיגות המצללות בקומת הגג להוראות תכנית 3729א העומדת לפני מתן תוקף.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן: כל סעיפי ההתנגדות, הנוגעים לנושאים תכנוניים, הם במסגרת המותר לאישור לפי התכניות התקפות במקום, בהתאמה לתכנית רובע 4, 3729א, העומדת לפני מתן תוקף, ובאישור מכון הרישוי. הוראות תכנית ע1 מאפשרת הקמת עוגנים זמניים לצרכי חפירה והנ"ל אינו מהווה הקלה. פתרון אשפה וחנייה נבדקו ואושרו ע"י מכון הרישוי.

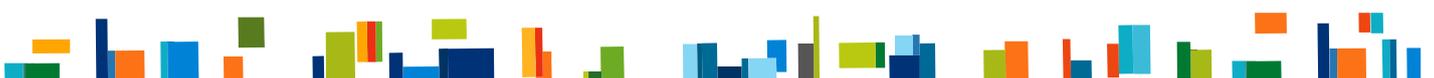
#### תנאים להיתר

1. הוצאת ההיתר מותנה במתן תוקף לתכנית 3729א.
2. אישור המשרד לאיכות הסביבה.
3. חו"ד יועץ בנייה ירוקה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
4. הצגת פרט כלונסאות עם עוגנים זמניים. במידה ויידרשו עוגנים זמניים לכיוון שטחים ציבוריים יש לבצע תאום הנדסי ולקבל אישור ממכלקת נכסים.
5. הצגת פרט כלונסאות. במידה והכלונסאות יהיו עם עוגנים זמניים, החוזרים לתחום השטחים הציבוריים, יש לקבל אישור אגף נכסי עירייה ותיאום הנדסי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי סגירת מרפסות בעתיד בצורה כלשהי.
2. בעל היתר הבנייה יפקיד, לפני תחילת עבודות הבנייה, בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין עבור שטחים משותפים, מרפסות פתוחות ומחסנים דירתיים במרתף הבניין.
4. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, ונותר בור כתוצאה מעבודות החפירה והדיפון, היזם מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

#### הערות



1. ההיתר הינו למצויין בתוכן הבקשה בלבד ובשטחים שהותרו לשימוש, לתקופה מוגבלת והוא אינו בא להכשיר כל בנייה בבניין או מחוצה לו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### בארי 9

6217/29	גוש/חלקה	16-0898	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	09/05/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0671-009	תיק בניין
757.00	שטח	15-02281	בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

#### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

#### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 27,  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה, אחר: מעבים,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר  
קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10

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

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 10

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.





ההחלטה: החלטה מספר: 15  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-17-2 מתאריך 11/01/2017

15 : 000000 000000 000000

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-17-2 מתאריך 11/01/2017

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו בפני רעידות אדמה נדרש, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות הכולל: 3 קומות מרתף שבהן מחסנים, חדרים טכניים משותפים ו-30 מקומות חניה, קומת קרקע חלקית, 5 קומות מלאות, קומות 6 ו-7 חלקיות. סה"כ בבניין 27 יחידות דיור מוצעות. בתנאי:

1. הקטנת שטח המשרד בקומת המרתף, ולהתאימו לשטח המאושר בהיתר משנת 1967 שמספרו 233.
  2. ביטול הצמדת החצר שבמרווח הקדמי, למשרד המבוקש בקומת המרתף, שנעשתה בניגוד להוראות תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
  3. ביטול הכניסה הנפרדת מהחצר, למשרד שבקומת המרתף, המבוקשת בחריגה מהנחיות מרחביות לפיתוח המגרש.
  4. התאמת החצר האנגלית לרוחב 1.5 מ' לפי המותר בתקנון התכנון והבנייה ובהנחיות המרחביות.
  5. התאמת המרפסות המוצעות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאי מכון רישוי, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הצגת חתך מקומי ופרט לחול בקומת הקרקע, באזור רמפת הירידה לחניה, המוכיחה כי המשטח אכן מחלחל ומתיר בסה"כ מינימום של 15% משטח המגרש לחלחול.
2. הצגת חתך מקומי דרך החצר הקדמית המראה כי אין הגבהה של החצר ביחס לגובה הקיים.
3. התאמת גובה קומות 5 ו-6 למותר לפי תקנון תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
4. ביטול הקורות הדקורטיביות, המתוכננות בהמשך למרפסות המבוקשות בחזית האחורית, בחריגה מהוראות תקנון התכנון והבנייה.
5. התאמת הנסיגות של המצללה המבוקשת במרפסות הגג, והתאמתן לקווי הבניין המותרים למצללות לפי תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
6. התאמת גובה המצללה המבוקשת לגובה המותר למצללות (3.00 מ') לפי תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
7. הצגת פתרון למתקנים הטכניים על הגג עבור כלל יחידות הדיור המבוקשות בבניין.
8. הצגת מסתורי כביסה בכל יחידות הדיור, כולל קומות קרקע ו-7, בהתאמה להוראות תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
9. לא ינתן היתר לפני מתן תוקף לתכנית רובע 4, שמספרה 3729 ב'.

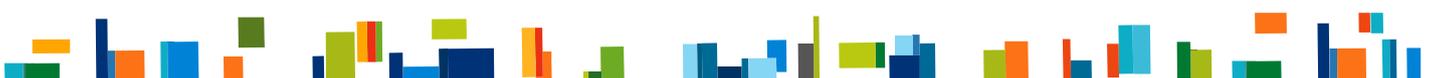
#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי-גרימת נזקים בתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים, בעת ביצוע עבודות החפירה, פינוי הפסולת ודיפון המרתף.



3. אי-סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא.
4. תנאי לאכלוס הבניין - הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני חיבור חשמל - רישום המרתף, לובי הבניין, חדרי המדרגות, חדר האשפה, הגג העליון המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.
5. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, ונותר בור כתוצאה מעבודות החפירה והדיפון, היזם מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה, אם תראה זאת לנכון, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**שדרות סמאטס 13**

6212/642	גוש/חלקה	16-1624	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	29/09/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0563-013	תיק בניין
547.00	שטח	16-00216	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קבוצת יושפה יקר התחדשות עירונית בע"מ  
 מפי 5, נתניה 4250489

**עורך הבקשה**  
 אדר סקר  
 הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 5 שטח הריסה (מ"ר): 782  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניות רכב, אופנועים ואופנים  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: דירות גן, חניות אופנים  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 16  
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 11**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-17-2 מתאריך 12/07/2017





20

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

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 26/04/2017, לבטל את סעיף 7 בתנאים להיתר.  
יתר התנאים ללא שינוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 7

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

7

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

1. לאשר את הבקשה בחלקה על פי הפירוט הבא:

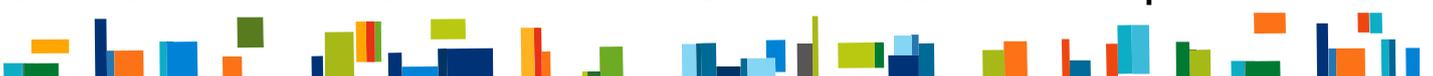
- הריסת בניין קיים בן 4 קומות המכיל 7 יח"ד, שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (5 קומות מלאות ושתי קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית), מעל 2 קומות מרתף המיועדת לחנייה, מחסנים דירתיים ומערכות טכניות, המכיל 16 יח"ד.
- פתרון חניה עבור 18 מקומות חנייה באמצעות חניון קונבנציונלי ב-2 קומות מרתף עם גישה באמצעות רמפה מרח' סמאטס.

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן המבוקש - למעט תיקונים מינוריים שייקבעו כתנאים לקבלת היתר - תואם את

המותר לפי תכניות התקפות על המגרש ותכנית 3729' העומדת בפני מתן תוקף.

3. לא לאשר הקלה להגבהת קומות ובנייה על הגג, שכן חריגה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.

לא לאשר הקלה להבלטת מרפסות אחוריות מעבר ל-1.6 מ' המותרים לפי תכנית 3729' העומדת בפני



## מתן תוקף.

לא לאשר הקלה לפטור ממסותורי כביסה ביחידות דיור בבניין חדש, בניגוד להוראות תכנית 3729 א'  
העומדת בפני מתן תוקף.

בתנאי הוצאת היתר לאחר מתן תוקף לתב"ע 3729 א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר,  
תאום תכנון, תנאים טכניים, דרישות מכון הרישוי ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר:

1. ביטול הבלטת עמודים בחריגה מקו בניין קדמי.
2. ביטול חריגה מקו בניין צדדי-צפוני. חיפוי הבטון יתוכנן בתוך קווי המגרש המותרים.
3. ביטול עמודים המבוקשים בחריגה מקו בניין אחורי.
4. ביטול מסתור הגז המבוקש בתוך הרצועה המפולשת בקומת הקרקע.
5. התאמת חניות האופניים מחוץ לבניין ובקומות המרתף להנחיות המרחביות.
6. הקטנת רוחב המרפסות בחזית האחורית, כך שלא יעלה על 1.60 מ' המותרים לפי תכנית 3729 א'  
העומדת בפני מתן תוקף.
7. לתכנן מרפסות עוקבות, כנדרש בתקנון תכנית 3729 א'.
8. הקטנת גובה הקומות 6 ו-7 ל-3.30 מ', לפי המותר בתכנית 3729 א'.
9. הקטנת גובה הבנייה בקומת הגג ל-4.50 מ', לפי המותר בתכנית 3729 א'.
10. תכנון מסותורי כביסה לכל אחת מיחידות הדיור, לרבות בקומות הקרקע, 6 ו-7.
11. הקטנת הפרגולה והקורה הדקורטיבית בחזית האחורית של קומה 7, כך שיהיו בנסיגה שלא תקטן מ-1.2  
מ' ממעקה הגג.
12. הנמכת כל הפרגולות המבוקשות לגובה 3.0 מ', כפי שמתירה זאת תכנית 3729 א'.
13. ביטול הפרגולה בחזית הקדמית של קומה 7.
14. ביטול קיר בפינה הצפון-מערבית בקומה 7, שכן הוא מהווה סטייה ניכרת מתכנית לדחות את  
ההתנגדויות, שכן המבוקש – למעט תיקונים מינוריים שייקבעו כתנאים לקבלת היתר – תואם את המותר  
לפי תכניות התקפות על המגרש ותכנית 3729 א' העומדת בפני מתן תוקף.
15. הצגת אישורים של רשות המים, הידרולוג, יועץ קרקע וקונסטרוקטור לצורך אישור שטח חלחול הקטן  
מ-15% משטח המגרש, או לחילופין התאמת שטח החלחול למותר בתכניות 1 עו-תמ"א 34.
16. הנמכת מפלס הכניסה לבניין ל-0.5 מ' כנדרש בהנחיות המרחביות.
17. ביטול סבכת ניקוז בגבול המגרש לרחוב, המבוקשת בניגוד להנחיות המרחביות.
18. הצגת רצועה ירוקה באורך לפחות מחצית מאורך החזית הקדמית ובעומק של 2 מ' לפחות, כנדרש  
בהנחיות המרחביות.
19. הצגת פריסת גדרות.
20. הצגת פרטי פרגולות בתכנית ובחתך בקנ"מ 1:20.
21. הצגת מספר קולטי שמש על הגג התואם את מספר יחידות הדיור.
22. תיקונים לפי המסומן במפרט הבקשה הדיגיטלי.
23. מילוי דרישות מכון הרישוי.

### תנאים בהיתר:

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק  
(במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי-גרימת נזקים בתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנים  
והנכסים הגובלים, בעת ביצוע עבודות החפירה, פינוי הפסולת ודיפון המרתף.
3. אי-סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא.



4. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, ונותר בור כתוצאה מעבודות החפירה והדיפון, היזם מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה, אם תראה זאת לנכון, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

תנאי לאכלוס:

הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני חיבור חשמל – רישום המרתף, לובי הבניין, חדרי המדרגות, חדר האשפה, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם לשימוש משותף לכל דיירי הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מודליאני 3

6217/208	גוש/חלקה	16-1959	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	18/12/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0675-003	תיק בניין
647.00	שטח	16-01150	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 רם בעיר מודליאני 3 בע"מ  
 דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

**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): 984.65  
 במרתפים: מספר מרתפים חדרי עזר אחר: חניה  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: דירות מגורים  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 21  
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש פרגולה אחר: בריכה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 23 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5  
 נפח בריכה (מ"ק): 13.30

ההחלטה: החלטה מספר: 12  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 12 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף. סה"כ בניין בן 8 קומות עבור 21 יח"ד.
  - לדחות את התנגדותה של בעלת הזכות בנכס, שכן היא נוגעת רובה ככולה בנושאים קנייניים בהם לא דנה הוועדה, ובנושאי תכן שנבדקו ונמצאו מתאימים לכל דין ע"י מכון הרישוי.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים אחרי ועדה

- התאמת הבנייה המבוקשת בחזית האחורית בקומת הקרקע ל-5.0 מ' המותרים לפי תכנית 3729א'.





2. ביטול הבנייה המבוקשת בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע, לרבות פתחי אוויר מחדר טראפו - והצגת פתרון חלופי לפתחי האוורור בצמוד לגבולות המגרש הצדדי או האחורי, ובלבד שפתחי האוורור לא יהיו לכיוון המגרשים הגובלים.
3. ביטול הבנייה המבוקשת בקומה העליונה מחוץ לנסיגה המותרת.
4. ביטול מרפסות גזוזטרה מעל מרפסות גג בקומה העליונה, המבוקשות בניגוד להנחיות מרחביות ובחריגה מהשטחים המותרים.
5. התאמת חישובי השטחים למותר, בהתאם לנסיגות ולקווי הבניין המותרים בבניין.
6. התאמת גודל הדירות בקומת הקרקע למינימום 35 מ"ר המותרים לפי תכנית 3729 א'.
7. ביטול כל מרפסות הגזוזטרה המבוקשות בהמשך למרפסות גג.
8. התאמת המרפסות לנסיגות ולשטחים המותרים.
9. הצגת פרט פרגולה 1:20 בתכנית ובחתך, כולל פירוט חומרים.
10. הצגת פתרון למערכות הטכניות על הגג עבור כל הדירות המוצעות בבניין.
11. התאמת עומק מסתורי הכביסה ל-0.6 מ' עומק ו-2.0 מ' אורך מינימום, בהתאמה להנחיות המרחביות.
12. הצגת פתרון למסתורי כביסה בכל אחת מיחידות הדיור.
13. הגדלת תכסית השטח לחלחול ל-15% המותרים לפי תמ"א 34.
14. הצגת פתרון אוורור לכל החללים בדירות, לרבות החללים הרטובים הפנימיים.
15. השלמת תכנית פיתוח בגוף מפרט הבקשה.
16. השלמת פרישת גדרות בגוף מפרט הבקשה.
17. השלמת פרטים של הברכה המוצעת על הגג.
18. התאמת מפלס הכניסה לבניין להנחיות המרחביות.
19. ביטול העמוד המקשר בין המרפסות.
20. הצגת סכמה של חישוב השטחים המתווספים לבניין מכח תמ"א 38, בהתייחס להיתר המקורי.
21. הצגת אישור שהמתוכנן עומד בתקן בנייה ירוקה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין שטחים משותפים בבניין והצגתו לפני איכלוס הדירות החדשות.

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### רמז דוד 32

6213/751	גוש/חלקה	17-0500	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	19/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1161-032	תיק בניין
813.00	שטח	16-01043	בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

ש.א.ג חושן - רמז 32 תל אביב בע"מ

ת.ד. 52521, רמת גן

#### עורך הבקשה

דוד זרחי

ארלוזורוב 150, תל אביב - יפו 62098

#### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 994.68

במרתפים: מספר מרתפים מחסן

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז

בקומות: כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 27

על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר: חדר גנרטור, ציוד מ"א

בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 30 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.1

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13

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

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 13

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



## ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-17-2 מתאריך 09/08/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש כולל בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (2 קומת עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף.
2. לא לאשר הקלה להגבהת קומת קרקע מ 3.30 עד 3.65 מ' שכן מדובר בתכנית חדשה שנמצאת לפני מתן תוקף וכמו כן אין כל הצדקה לכך.

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

### תנאים אחרי ועדה

1. היתר בנייה לא יצא לפני מתן תוקף לתכנית 3729 א'.
2. השארת 15% שטחים חדירי מים כהגדרתם בתמ"א 34 והנחיות המרחביות.
3. אישור בנייה ירוקה.
4. תיאום סופי מול תחנות מכון הרישוי וקיום התנאים שניתנו.
5. הכללת שטח הרמפה המקורה במניין השטחים המותרים.
6. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
7. הנמכת גדרות עד 1.50 מ' בהתאם לתקנות וההנחיות המרחביות.
8. להתאים את עיצוב החזית בהתאם להוראות תכנית 3729 א' וההנחיות המרחביות בהתאם למרקם הקיים הבנוי בסביבה.
9. צמצום תכסית הבנייה עד 50% משטח המגרש שכן גודל המגרש עולה על 750 מ"ר, לפי דרישות תכנית 3729 א'.
10. הנמכת גובה קומה עליונה באזור חדר המדרגות עד 5.0 מ'.
11. הנמכת גובה קומת הקרקע עד 3.30 מ' ברוטו.
12. התאמת השימושים בשטח נלווה לדירת הגן שבקומת המרתף לשימושים המותרים לפי תכנית ע'1.
13. תכנון החצר האנגלית בהבלטה של עד 1.50 מ' ברוטו מקו הבניין הצדדי.
14. תכנון גדרות בחזית הקדמית בהתאם להנחיות מרחביות.
15. תכנון מרפסות בהתאם להנחיות מרחביות ובצורה אחידה ולא לסירוגין, בחזית הקדמית ואחורית.

### תנאים בהית

1. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.
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. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
4. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
5. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.



**החלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברנדיס 4

6212/935	גוש/חלקה	17-0685	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	01/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0500-004	תיק בניין
598.00	שטח	16-00909	בקשת מידע

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

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

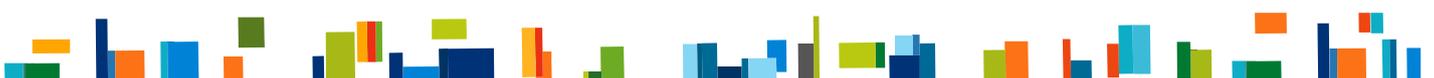
**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 4  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניות  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: דירות  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 19  
 על הגג: קולטי שמש אחר: מעבים, גנרטור  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.05

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0019-2 מתאריך 10/10/2018

### **ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11** **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0019-2 מתאריך 10/10/2018**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מלאות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל 19 יחידות דיור ו-23 מקומות חניה.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן שכל המבוקש ניתן לאישור מתוקף תכניתה רובע 4 ללא כל הקלה. בכל הנוגע לקו הבניין הצדדי, מספר הקומות ונפח הבנייה, הנושא נבדק זה מכבר במספר ערכאות במהלך הליך ארוך ומפרך של הכנת התכנית וניתנו מספר הזדמנויות להתנגד לתכנית 3729א'. עם זאת בשלב זה לא ניתן להתנגד לזכויות המוקנות למבקשים מתוקף התכנית.

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





#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול מרפסת גזזטרה בקומה 7, המבוקשת מעל מרפסת הגג, בחריגה מהשטחים המותרים לבנייה לפי תכנית 3729 א', או לחילופין הוכחה לכך שנותרו שטחים עיקריים לניצול.
2. התאמת הנסיגות בקומות 6 ו-7 ל-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
3. הסדרת מסתורי כביסה בכל יחידות הדיר, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
4. התאמת מפלס הכניסה לבניין ל-0.5 מ' מגובה פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.
5. התאמת רצועת הגינון במרווח הקדמי ל-50% מרווח המרווח לכל הפחות.
6. הצגת שטח לחלחול מי נגר בהיקף של 15% משטח המגרש לכל הפחות.
7. התאמת הגדרות לגבהים המותרים לפי ההנחיות המרחביות.
8. הסדרת הכניסה לחדר האשפה לכיוון גבול המגרש הצדדי, בהתאם למותר לפי ההנחיות המרחביות.
9. הסדרת ניקוז המרפסות במערכת משולבת ונסתרת (לא תותר שפיכה חופשית) אשר תופיע בנספח הסניטרי.
10. הצגת חזית הבניין כשהיא משולבת בחזית הרחוב, שני מבנים שכנים לכל כיוון, כולל פירוט חומרי ופרטי המרפסות במבנים השכנים, בהתאמה להוראות תכנית 3729 א'.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לעניין השטחים המשותפים בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

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

#### ההחלטה : החלטה מספר 14

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

לשוב ולדון לבקשת צוות הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בצלאל 33

6217/410	גוש/חלקה	17-0864	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	28/05/2017	תאריך הבקשה
שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	סיווג	0679-033	תיק בניין
2,795.10	שטח	15-01708	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלרם מתחם בצלאל 33 בע"מ  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### עורך הבקשה

אסף שאול  
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 884.73

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15

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

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 15

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר: 6

רשות רישוי מספר 1-17-0100 מתאריך 14/06/2017





28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בילטמור 5

6213/870	גוש/חלקה	17-1010	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	20/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0503-005	תיק בניין
737.00	שטח	16-10300	בקשת מידע

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

**עורך הבקשה**  
 מורן עמיקם  
 המעלות 7, ירושלים 9426307

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 5 שטח הריסה (מ"ר): 933.6  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניה  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה אחר: מגורים  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 22  
 על הגג: קולטי שמש  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 23 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 16  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 16 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות המכיל 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.  
 כמו כן, לאשר הקמת בניין חדש בן 5 קומות מלאות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל קומת עמודים חלקית ושתי קומות מרתף. הבניין מכיל 22 יחידות דיור ו-21 מקומות חנייה במרתף.
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין תכנית הבנייה המבוקשת במרתף, שכן זו חורגת מ-85% משטח המגרש, בניגוד למותר לפי תמ"א 34.  
 לדחות את יתר ההתנגדויות, שכן המבוקש תואם ברובו את תכנית רובע 4 – תכנית 3729 א' שנכנסה לתוקף.





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

#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול החריגה בשטחי המרפסות המבוקשות בחזית הקדמית בקומה 8, או לחילופין הצגת סכמת שטחים המראה כי נותרו שטחים לניצול עבור מרפסת זו.
2. התאמת גובה הקומות 6, 7, 8 ל-3.30 מ' ברוטו מגובה פני ריצוף לגובה פני ריצוף הקומה שמעל, לפי הוראות תכנית 3729 א', העומדת לפני מתן תוקף.
3. התאמת המצללה לגובה 3.0 מ' כולל גובה הקורה, ולנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג, לפי הוראות תכנית 3729 א'.
4. הצגת פתרון מיזוג לדירות 20, 21, 22, אשר בקומות 6 ו-7, כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
5. הצגת מסתור כביסה לדירה 20, בקומה 6, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
6. התאמת גובה קומת המרתף העליונה 1- ל-4.00 מ', לפי המותר בתכנית ע1.
7. הצגת פרישת גדרות והתאמתן לגובה המותר, כנדרש בתקנות התכנון והבנייה וההנחיות המרחביות.
8. הצגת תכנית פיתוח שטח כנדרש בהוראות התכנון והבנייה ולפי ההנחיות המרחביות.
9. תכנון בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.50 מ', בהתאמה לתוכנית 3729 א' שנכנסה לתוקף.
10. הצגת תכנית חלחול מי הנגר העילי עד 15% משטח המגרש בהתאם להוראות תמ"א 34 והנחיות מרחביות, יש להתייחס בנושא זה גם לשטח הריצופים הלא מחלחלים בקומת הקרקע.
11. התאמת התכנון לתקן בנייה ירוקה והצגת אישור לכך בהתאם.
12. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
13. ביטול המתקנים לשחרור עשן בתחום הרצועה המפולשת, המבוקשים בחריגה מהוראות תכנית 3729 א'.
14. אישור תיאום הנדסי ואגף נכסי העירייה לעוגנים הזמניים המוצעים בשטחים ציבוריים.
15. הצגת חישוב סך השטחים המתווספים לבניין מכוח תמ"א 38 (כנספח נפרד), כולל הצגת מסמכים המהווים את הבסיס לחישוב שיוצג.
16. תיאום של כיוון פליטת האוויר מהמרתפים, כך שלא ייפנו למגרשי המגורים הצמודים.
17. הצגת חישוב השטחים, לרבות התוספות המבוקשות מכח תמ"א 38.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 22

6921/32	גוש/חלקה	17-1161	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	17/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0010-022	תיק בניין
556.00	שטח	16-01231	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
 איתן סלח לב  
 הזית גני יהודה 25, סביון 5690500

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
 כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 14 אחר:

ההחלטה: החלטה מספר: 17  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים במבנה לשימור בן 2 קומות וקומת גג חלקית, הכוללים:

תוספת קומת מרתף אחת באגף העורפי של המגרש ובה 2 יחידות דיור, תוספת 3 יחידות דיור בקומת הקרקע, השלמת קומה ג' (קומת הגג החלקית) בקונטור קומה ב' שמתחתיה, תוספת קומה חדשה אחת וקומת גג חלקית, הרחבת האגף האחורי של המבנה ושינויים פנימיים בכל הקומות הקיימות, תוספת מעלית פנימית לכל הקומות בבניין, סה"כ 22 יחידות דיור לאחר התוספת.

- כולל ההקלות הבאות:
- הקלה כמותית של 6% באחוזי הבנייה.
- צמצום קו בנייה צידי ב-10%.

1. אישור פטור מהשתתפות בקרן חנייה היות והבניין מוגדר לשימור לפי תכנית 22650 ב'.
2. אישור פטור מנגישות בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החנייה לנכים.
3. פטור מהסדר חנייה לרכב דו-גלגלי.



2. לדחות את ההתנגדויות היות והנכס הנדון בהתנגדות אינו בבעלותם של המתנגדים, ואילו הבעלים חתמו על הבקשה, ולכן אין כל עילה תכנונית לקבל את ההתנגדות.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. התאמת החצרות האנגליות להבלטה המותרת לפי תקנות התכנון והבנייה.
2. מילוי דרישות תחנות מכון הרישוי.
3. תיאום סופי מול מחלקת השימור, שתנאיה יירשמו כתנאי בהיתר.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עורך הבקשה יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את צוות שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר למחלקת הפיקוח על הבנייה פוליסת ביטוח צד שלישי לתיקון כל נזק כנ"ל במידה וייגרם.
3. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### הערות

1. ההיתר הוא למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### בלוץ דוד 37

6217/383	גוש/חלקה	17-1256	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	30/07/2017	תאריך הבקשה
שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	סיווג	0544-037	תיק בניין
599.00	שטח	15-00357	בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

אנגל בלוץ טי אל וי בע"מ

שלם 3, רמת גן 5221550

#### עורך הבקשה

אדר סקר

הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 920

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18

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

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 18

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

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-17-0152 מתאריך 09/08/2017

### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-17-0152 מתאריך 09/08/2017



לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 03/08/2018 בתנאי  
ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גורדון יהודה ליב 58, שפינוזה 19

6903/2	גוש/חלקה	17-1304	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	08/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0099-058	תיק בניין
437.00	שטח	16-10362	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חנן טל

מנדלי מוכר ספרים 17, הרצליה 4670916

עורך הבקשה

ענת מסורי

צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 8.04,

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במחיצות פנימיות עם שינויים כלפי חזיתות כולל תוספת ממ"ד, שימוש המקום כיום: לא בהיתר מגורים ל-2 יח"ד,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש חורג ממוסך/גראג' ע"פ הרשום בהיתר מס' 1252, שימוש מבוקש: יחידת דיור בקומת הקרקע בת 2 חדרים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 47.54, למקום אין כני

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-18-2 מתאריך 02/01/2019

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-18-2 מתאריך 02/01/2019

- א. לבטל את החלטת הועדה המקומית מ-27/06/18.
- ב. לאור הסכמה בין הוועדה המקומית לבין מבקשי ההיתר במסגרת טיפול בערר שהוגש ע"י המבקשים, לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכוללים: בקומת העמודים הפיכת שטח שאושר לחדר הסקה, גרז' ומחסנים לדירת מגורים, הגדלת השטח הבנוי בקומה זו ע"י סגירה חלקית של קומת העמודים.
- ג. לאשר הסדרת מקום חניה אחד הנדרש ע"פ התקן ע"י השתתפות בתשלום לקרן החניה.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



1. הסדרת האשפה בתוך השטח הבנוי בקומת הקרקע בהתאמה להוראות תכנית א'3616.
2. ביטול מקום חנייה נוסף במרווח הצדדי, המבוקש בניגוד להנחיות המרחביות ובניגוד לחו"ד מכון הרישוי.
3. התאמת הפתחים בחזיתות של התוספת המבוקשת לחזיתות הקיימות, בהתאמה להוראות העיצוב באזור ההכרזה.
4. התאמת חומרי הגמר בחזיתות להוראות העיצוב באזור ההכרזה.
5. סגירה חלקית של קומת עמודים מופשלת תתוכנן בהתאם למקצב העמודים הקיים;
6. תנאי בהיתר – ביצוע שיפוץ בבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר, בהתאם לסעיף 1.6.1 בהוראות תכנית א3616

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 19  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 19**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכוללים: בקומת העמודים הפיכת שטח שאושר לחדר הסקה, גרז' ומחסנים לדירת מגורים, הגדלת השטח הבנוי בקומה זו ע"י סגירה חלקית של קומת העמודים, שכן:

1. התבקשו תוספות בנייה ללא חיזוק המבנה כולו, בניגוד להוראות תכנית א'3616.
2. הסדרת האשפה מחוץ לקווי בניין בחזית הפונה לרח' גורדון, בכניסה לבניין, בניגוד להוראות תכנית א'3616.
3. מבוקש מקום חנייה נוסף במרווח הצדדי, בניגוד להנחיות המרחביות ובניגוד לחו"ד מכון הרישוי.
4. הפתחים בחזיתות של התוספת המבוקשת אינם תואמים לחזיתות הקיימות, בחריגה מהוראות העיצוב באזור ההכרזה.
5. חומרי הגמר בחזיתות אינם מתאימים להוראות העיצוב באזור ההכרזה.

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המכבי 7

7226/77	גוש/חלקה	17-1463	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/09/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0081-007	תיק בניין
594.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יעקב יצחק דיק  
 מרומית מכבים רעות 308, מודיעין-מכבים-רעות 7179901

**עורך הבקשה**  
 דלית איטקין  
 השופטים 3, תל אביב - יפו 6435504

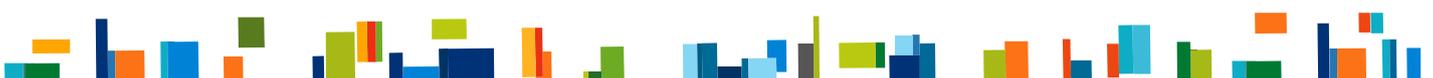
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: עדכון חלוקה בין שטחים משותפים לפרטיים (במסדרונות, ובמרפסת הגג) ישנן 3 גרמי מדרגות העולים מהקומה האחרונה לחדרי הגג, מבקשים לבטל שניים מתוכם ולהשאיר גרם אחד ולאחד את חדרי הגג. תוספת אחרת: אנו מבקשים לאחד חדרי גג קיימים. כיום יש 3, מבקשים לאחד לחדר גג אחד. הבניין נמצא בהליך שיפוץ חזיתות באישור ובמעקב של שמ"מ. בהנחיית שמ"מ התבקשנו לסגור שתי מרפסות לרחי המכבי (לסגירה אחידה ובהתאמה לשתי מרפסות אחרות שנסגרו באותה החזית)-אין בסגירה זו תוספת שטח. רק שינויי חזית כ"כ הת

ההחלטה: החלטה מספר: 20  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 20 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

- לא לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקה הפנימית, תוספות בנייה ושינויים בחזיתות בבניין מגורים קיים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, המכיל 17 יחידות דיור, שכן:
1. הבקשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת את בדיקתה, עם חוסר התאמה בין מפרט הבקשה להיתרים קיימים, וחוסר התאמה בין המבוקש לחישוב השטחים.
  2. התבקשו שינויים בגודל הממ"ק בקומה ד', כולל תוספת שטח, שלא קיבלו ביטוי בחישובי השטחים, וללא שהוכח כלל שקיימים שטחים נוספים לניצול.
  3. מבוקשת סגירת מרפסת בקומת הקרקע בחריגה מהנחיות העיצוב ברובעים 5 ו-6 באזור ההכרזה, וגם בניגוד להוראות תכנית 2363 ו-2720, ללא התאמה לסגירת המרפסות שבקומות מעליה.
  4. מבוקש חיפוי לוחות דמויי עץ בכל החזיתות, בחריגה מהנחיות העיצוב ברובעים 5 ו-6 באזור ההכרזה.
  5. מבוקשת בנייה על הגג החורגת ב-0.56 מ' מהמרחק המינימלי ממעקה הגג, בסטייה מתכנית ג'.
  6. בקומת הגג מבוקשת כניסה דרך חדר המדרגות המשותף לחדרי היציאה לגג, בניגוד להוראות תכנית ג'.

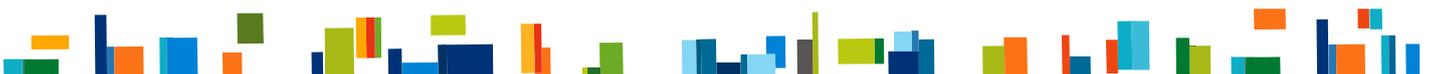




7. מבוקש אזור מגודר לאשפה במרווח הקדמי, עם גדר בגובה 1.25 מ' מפני המדרכה, עם פתח יציאה לכיוון הרחוב, בחריגה מההנחיות המרחביות ומהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
8. מבוקשים מטבחים שחלקם ללא השטח מינימלי הדרוש למטבח, ללא רוחב מינימלי בין הקירות, ללא אוורור, דירה 13 ללא מטבח כלל. זאת בסטייה מתקנות התכנון והבנייה.
9. לא ניתן פתרון למערכות הסולריות של 14 מתוך 17 הדירות בבניין.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הזוהר 5

6107/307	גוש/חלקה	17-0764	בקשה מספר
בבלי	שכונה	14/05/2017	תאריך הבקשה
שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	סיווג	0584-005	תיק בניין
670.00	שטח	15-00895	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קבוצת חגי' הזוהר 5 בע"מ  
 הארבעה 32, תל אביב - יפו 6473927

**עורך הבקשה**  
 ארז חי  
 אשכול לוי 78, תל אביב - יפו 69361

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):  
 מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 1224.23

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 21 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מ-25/05/2016 לאשר את הבקשה מכח תכנית 3729 א רובע 4 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון 3א) בהתאם למצבו הקיים בהיתר.

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

**תנאים להיתר:**

1. ביטול כל חריגות מקווי הבניין המותרים.
2. הסדרת מסתורי כביסה ללא הבלטת ממשור החזיתות, בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.1ב בהוראות התכנית;
3. התאמת אורך מרפסות בחזית הקדמית להנחיות אדר' העיר והנחיות מרחביות שיהיו תקפות בעת הוצאת ההיתר וביטול קורה מקשרת בין המרפסות המוצעת מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר;
4. התאמת גובה הקומה העליונה לדרישות התכנית (3.3 מ' מרתפה מרצפה עד רצפה) וסה"כ גובה הקומה כולל מעקה 4.5 מ' ועד 5 מ' באזור גרעין המדרגות;
5. הצגת פתרון למערכות תכניות (מערכת סולארית ומזגנים) עבור כל הדירות המוצעות בבניין;





6. התאמת נסיגות בקומה עליונה חלקית (לרבות מדרגות עליה לגג העליון לבריכה) לדרישות התכנית (מ');  
7. הצגת חתך מיקומי דרך הבריכה והצגת פרטי הבריכה הנדרשים ע"י תקנות התכנון והבנייה;  
8. הצגת מיקום דוד מים חמים בדירות המתוכננות  
9. אישור שהבנייה עומדת בתקן 5281 לבנייה ירוקה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 5  
רשות רישוי מספר 1-17-0094 מתאריך 05/06/2017

000000 : 00000 5

רשות רישוי מספר 1-17-0094 מתאריך 05/06/2017

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה,  
לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 25/5/2018 בתנאי  
ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, ותנאים  
טכניים.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דובנוב 39, מודיליאני 10

6217/189	גוש/חלקה	17-1027	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	25/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0661-039	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אנשי העיר במודליאני 10 שותפות מוגבלת  
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

### עורך הבקשה

גל מרום  
גרונברג 18, תל אביב - יפו 6581121

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז  
בקומות: כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 21  
על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0004 מתאריך 19/02/2020

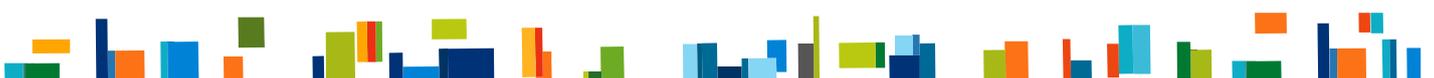
**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0004 מתאריך 19/02/2020

לתקן סעיף מס' 6 בתנאים בהיתר ולמחוק את המילים "ללא עוגנים זמניים" ובכך לאשר הקמת עוגנים זמניים בחלקות הגובלות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 22  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 22**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018



לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות טיפוסיות ו-2 קומות גג חלקיות, הכל מעל שתי קומות מרתף ושטחים משותפים. סה"כ 21 יח"ד.

לדחות את ההתנגדויות שכן אין המבוקש פוגע במתנגדים.

כל את בכפוף להתאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים אחרי ועדה

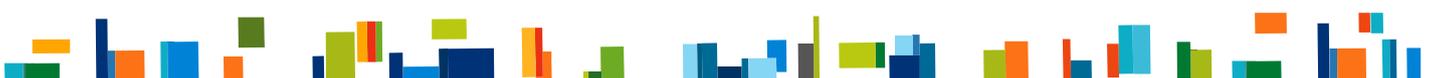
1. תכנון הרצועה המפולשת בהתאמה לתכנית 3729 א'.
2. הצגת אישור ת"י לבניה ירוקה 5281.
3. תאום סופי מול תחנות מכון הרישוי.
4. הצגת פתרון אוורור עבור השירותים
5. להציג במרווח הקדמי רצועה של 2.0 מ' לגינון בצמוד לגבול המגרש. להתאים להוראות תכנית 3729 א'.
6. נדרש להציג גדרות בתכנית ופריסות בהתאם לתכנית 3729 א'.
7. שטח הרצועה המפולשת לא נכלל בחישוב השטחים, נדרש להתאים להוראות התכנית 3729 א'.
8. ביטול עמודים בקומה המפולשת הפונה לפינת הרחובות.
9. ביטול קירוי מעל מרפסות גג.
10. ביטול מסתורי כביסה בחזית הפונה לרחוב דובנוב. הסדרת מיסתורי הכביסה כולל מזגנים ודוודי שמש בהתאם להנחיות המרחביות והוראות תכנית 3729 א'.
11. התאמת רוחב המרפסות בחזיתות הקדמיות להנחיות המרחביות שיהיו תקפות בעת הוצאת ההיתר.
12. ביטול הבלטת בקומת הקרקע ונסיגות בקומת הגג מעבר לקו הבניין בהתאם לתכנית 3729 א' (תתאפשר בניה מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג, בכפוף לנסיגה מקו בנין קדמי).
13. הסדרת העמודים ברצועה המפולשת כך שיהיו במרווחים קבועים זה מזה.
14. ביטול מצללות בהמשך למרפסות גג בחזיתות הקדמיות מחוץ לקווי הבניין שלא מעל מרפסות.
15. הגשת מסמך נגישות.
16. הצגת חישוב שטחים מכח תמ"א 38.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש- הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
3. לא תותר סגירת מרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין ותוצג לפני איכלוס הבניין.
4. הצגת רישום הערות בטאבו של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני איכלוס.
5. בבנייה חדשה- אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.



## החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך בגין מנחם 3

7443/2	גוש/חלקה	17-1386	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	28/08/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0044-004	תיק בניין
570.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אלי יוסימוב  
 דרך בגין מנחם 127, תל אביב - יפו 6701100

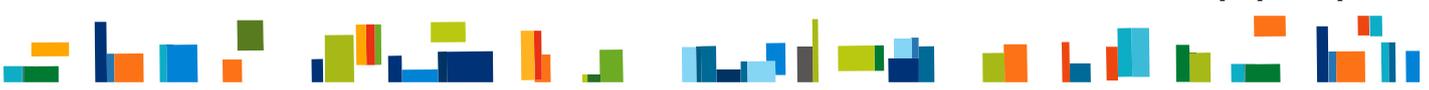
**עורך הבקשה**  
 מאירה מור  
 גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 565.19  
 במרתפים: מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר אחר: חניון, שטחים טכניים  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה מסעדה כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: בית קפה, גלריה כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 16  
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: דודים, גנרטור  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר: ירידה לחניון כמות מקומות חניה: 30 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ההחלטה: החלטה מספר: 23  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 23 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

- לאשר הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה שביעית חלקית, עבור 16 יח"ד עם ממ"דים, מעל קומת מרתף.
- 3 קומות טיפוסיות: עבור סה"כ 9 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה), מרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות והאחוריות.
- מכח תמ"א 38 מבוקש: 2 קומות טיפוסיות (3 יח"ד בכל קומה) הכוללות מרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות והאחוריות. קומה שביעית חלקית (עבור יח"ד אחת) הכוללת מרפסת גג, ג'קוזי ופרגולה. סה"כ 7 יח"ד.
- בקומת המרתף: חלק המוצמד למסחר שבקומת הקרקע עם מרחב מוגן משותף, מאגר מים, חדרי טכניים, 30 מקומות חנייה ע"ג מתקני חנייה.
- קומת קרקע: יחידה מסחרית יח"ד אחת וחדר אשפה.



**בחצר: שטחים מרוצפים, עצים, גדרות ומעלית רכב בין הבניינים.  
כולל ההקלות הבאות:**

1. העברת זכויות מקומה לקומה בתנאי שאינו עולה על שטחי הבנייה המותרים.
2. בניה בקו 0 משותף עם מנחם בגין 1 בהסכמה.
3. לאשר הקטנת קו הבניין הצדדי עד 10%.
4. זיקת הנאה למעבר רכבים בין רח' החשמל 4 לרח' החשמל 6.

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

**תנאים אחרי ועדה**

1. התאמת הבנייה המבוקשת לדרישות מחלקת שימור למרחק בין הבניין לשימור לבניין החדש (לפי סיכום מה 1.5.18).
2. הצגת אישור מחלקת נכסי עירייה למרפסות בולטות מעבר לגבול המגרש (לאחר ביצוע ההפקעה).
3. הצגת אישור נת"ע למרפסות בהבלטה של 1.20 מ' לתחום הרחוב (לאחר ביצוע ההפקעה).
4. הצגת פרטי ג'קוזי.
5. יש לתכנן את המרפסות בחזית לרחוב באופן שאינו עולה על 2/3 מרוחב החזית והסדרתן בצורה אחידה לכל גובה הבניין.
6. התאמת נסיגות המצללה בגג.
7. הצגת תכנית לשיטות חפירה וכלונסאות ואישורה מול מחלקת תיאום הנדסי ואישור אגף נכסים.
8. הצגת אישור מתוכנן עומד בתקן בנייה ירוקה.
9. מילוי הנחיות מכון רישוי.
10. נדרש רישום זיקת הנאה לפי תקנה 27 לכניסת כלי רכב בין רח' החשמל 4 ורח' החשמל 6.
11. הסדרת גובה קומת הגג בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיף 77-78.
12. הסדרת גובה קומות טיפוסיות וגובה קומת מסחר בהתאם לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיף 77-78.
13. התאמת נסיגות קומת הגג בהתאם להנחיות אדריכל העיר ותנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 (נסיגות ממעקה הגג: חזית קדמית 3.00 מ').
14. מיקום הג'קוזי נדרש בנסיגות של לא פחות מ-1.00 מ' (באנלוגיה לתכנית רובע 3 - 3616ב').
15. ביטול המצללה בקומת הקרקע בחזית האחורית המקשרת בין הבניין המבוקש לבניין לשימור.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. קירות הדיפון יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. רישום תקנה 27:
  - אי סגירת מרפסות.
  - שטחים משותפים לבניין.
  - כניסת כלי רכב בין רח' החשמל 4 ורח' החשמל 6
3. 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.
4. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
5. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
6. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.



## הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סוקולוב 9, עובדיה הנביא 9

6959/45	גוש/חלקה	17-1406	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	31/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0196-091	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

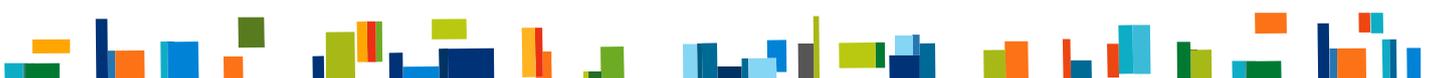
מבקש הבקשה  
דין זוהר  
משכית 8, הרצליה 4673308

עורך הבקשה  
נתן פלדמן  
המליץ 5, תל אביב - יפו 63295

ההחלטה: החלטה מספר: 24  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

- לא לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים עבור בניין קיים עד קבלת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, שכן:
1. בקומת הקרקע קיימת סגירת מרפסות ללא היתר בחזית המערבית מחוץ לקווי הבניין המותרים, שלא ניתן לאשר.
  2. מוצע בינוי בתחום הרצועה המפולשת.
  3. החיזוקים המוצעים עבור הקומות שמעל עולים על עובי העמודים הקיימים.
  4. בהמשך לקליפת החיזוק עובי הקליפה וכן העמודים היורדים לקרקע עבים מעבר ל-0.25 מ' המותרים בתכנית ובניגוד להנחיות מרחביות.
  5. הקומה החדשה המבוקשת כוללת בקונטור הקומה את המרפסות הקיימות והמסתורים, הדבר מהווה סטייה ניכרת מתכנית.
  6. קומת הגג מוצעת בחריגות מהמותר בתכנית הן בתכסית והן בגובה ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
  7. מבוקשים חדרים מחוזקים בקומות התוספת מחוץ לקווי הבניין המותרים, הדבר מנוגד לתכנית 3616 א'.
  8. מסתורי הכביסה מתוכננים בחריגה העולה על 0.60 מ' בניגוד לתכנית 3616 א'.
  9. המתקנים הטכניים המוצעים - לא ניתן לאשר, מאחר ולא נשמרות הנסיגות הנדרשות של כל הגג.
  10. גובה קומות התוספת כולל קומת הגג חורב מהגובה המותר בתכנית 3616 א' וכן מגובה הקומה הקיימת.
  11. מבדיקה עם מחלקת נכסים והסדרי קרקע נמצא כי קיימת הפקעה שטרם הוסדרה.
  12. הבקשה נערכה בצורה שמקשה את בדיקתה, חסרים נתונים גרפיים בתכנית 100 כגון: מידות, מפלסים, אין התאמה בין תנוחות הקומות לבין החתכים. חישוב השטחים הוצג בצורה חסרה ולא נלקחו בחשבון כל הקומות עם ההרחבות, המרפסות החדשות והמצללה.



## החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ילין דוד 17, רמז דוד 19

6213/384	גוש/חלקה	17-1413	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	03/09/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0488-017	תיק בניין
	שטח	16-10328	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אנשי העיר ברמז 19 שותפות מוגבלת  
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: מחסנים  
בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר גז אחר: 2 דירות  
בקומות: כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 21  
על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 23 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1

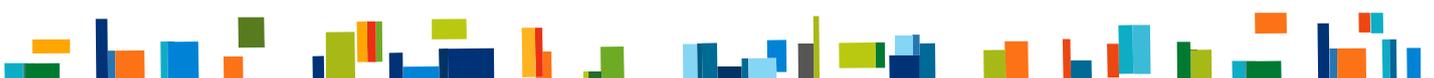
### ההחלטה: החלטה מספר: 25

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

## ההחלטה : החלטה מספר 25

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

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה מהסיבות הבאות:
  - מוצעים קירות ממ"ד בתחום רצועה המפולשת בחלק הפונה לרחוב דוד ילין, נוגד תכנית 33729ב'.
  - מיקום הממ"דים עם חלונות לחזית לרחוב דוד ילין נוגד את ההנחיות המרחביות.
  - גובה קומת הגג כולל מעקה חורג בכ- 0.50 מ' מהמותר בתכנית 33729ב'.
  - שטח מרפסת במוצע: כ- 12.8 מ"ר, נוגד תכנית 33729ב' (14 מ"ר למרפסת ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר במוצע).
  - בדירה הפונה לשתי החזיתות הקדמיות מוצע מסתור כביסה לחזית רח' דוד ילין, בניגוד להוראות תכנית 33729ב'.
  - עומק בתי הגידול עבור עצים קטן ב-0.3 מ' מהנדרש (נדרש בית גידול בעומק 1.5 מ', לפי תכנית 33729ב').



- ז. גובה קומת מרתף 1- חורגת ב0.26 מ' מהמותר לפי תכניות ע1 (עד 4.0 מ').
  - ח. בחזית לרח' ילין דוד מבוקש קירוי מעל מרפסות גג, קירוי זה נחשב לשטח ולא נותרו שטחים לניצול, לכן לא ניתן לאשר את המרפסות הנ"ל (שטח של כ-26 מ"ר).
  - ט. אורך הגזזטרות הבולטות מקו הבניין עולה על 2/3 מאורך החזית.
  - י. גובה הגדר הגובלת ברחוב עולה על 0.7 מ'.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה מסיבות שלא תכנוניות.
  3. שינויים כלפי תכנית הגשה כגון שינוי מיקום ממ"דים בחזית, הגדלת בתי גידול והקטנת גודל מרפסות ועוד
- יהוו שינוי מהותי של התכנון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### בן יהודה 164

6902/112	גוש/חלקה	14-2447	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	04/12/2014	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-164	תיק בניין
	שטח	13-00855	בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

מייזמים בן יהודה בע"מ

דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222

#### עורך הבקשה

עדנה מור

אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל\*

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26

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

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 26

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

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 5 קומות עם חזית מסחרית מעל מקלט ומחסן בקומת המרתף, עבור 8 יח"ד שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה, הכוללים:
  - בקומות הקיימות: חיזוק מעטפת הבניין, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הגדלת שטח דירות
  - קדמיות, הריסה ובנייה מחדש של גרמי מדרגות בשטח הגרעין הכללי המשותף.
  - הקמת מעלית חדשה בפיר צדדי קיים הכולל תחנות בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
  - תוספת קומה 5 חלקית המכילה 2 יח"ד וממ"ד בכל דירה.
  - תוספת קומה 6 חלקית המכילה יח"ד אחת וממ"ד, בתכסית עד 65% משטח הגג.בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.
- לא לאשר תוספת מרפסות בחזית הקדמית של הבניין שכן הנ"ל נוגד את הוראות תכנית 3616א' ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- לא לאשר הבלטת מרפסות עורפיות בחריגה מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי המותר (3.00 מ') שכן הנ"ל מהווה סטייה מהוראות תקנות התכנון והבנייה.
- לאשר השתתפות חניה עבור 3 מקומות החניה הנדרשים לפי תקן.



**סה"כ לאחר האישור יתקבל בניין בן 6 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל מרתף המכיל: 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).**

**תנאים אחרי ועדה**

1. התאמת נסיגת הגזוזטראות הקדמיות מן הקיר המשותף בנסיגה מינימלית 1.50 מ' מן הקיר המשותף בהתאם להוראות תכנית 44 התקפה.
2. ביטול הכניסה הנפרדת למרתף מחצר (במרווח צדדי דרומי) והסדרת כניסה לשטח אחסנה למסחר מתוך שטח המסחר לרבות התאמת שטח נלווה בקומת מרתף לשטח המסחר בקומת הקרקע- הכל בהתאם להוראות תכנית ע"1.
3. צמצום עיבוי קירות הקשחה ואלמנטרי חיזוק בכל קווי הבניין (באזורים בהן לא מתוכננים אגפי ממ"דים) למינימום הנדרש (0.30 מ').
4. ביטול מרפסת גזוזטרה עורפית המשכית למרפסת גג.
5. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
6. הצגת אישור חברת נת"ע.
7. הקטנת תכסית קומת הגג החלקית עד 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' לבנייה על הגג באזור ההכרזה.
8. התאמת גובה קומות התוספת (בין רצפות) למותר עד 3.40 מ' בהוראות תכנית 3616 א'.
9. התאמת גובה בנייה (ברוטו על הגג) באזור מעקות הגג למותר עד 4.50 מ' בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
10. הצגת פתרון מסתורי כביסה בצורה אחידה לכל גובה הבניין כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
11. התאמת גובה מצללות בגג למותר (עד 3.00 מ' ברוטו) כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
12. התאמת נסיגת מצללה במרפסת גג אחורית למותר (עד 1.20 מ' ממעקה הגג) כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
13. התאמת התכנון לנספח הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה של רובע 3:
  - התאמת פתח חלון בחזית קומת התוספת לקומות הקיימות שמתחת.
  - מעקה הגג והגג העליון יהיו מבונים בגובה של לפחות 0.90 מ' ממפלס הרצפה.
  - התאמת חומרי גמר המוצעים בחזית קדמית, קומות הקיימות ובקומות התוספת לגווני המקוריים של הבניין.
14. ביטול תוספת אגף מרפסות חדש בחזית הקדמית שכן הנ"ל נוגד את ההנחיות לעיצוב מבנים באזור ההכרזה החלים בתכנית רובע 3 ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית 3616 א'.
15. ביטול הצבת דודי אגירה ע"ג גג עליון והצגת פתרון חלופי למיקומם בהתאם להוראות קובץ ההנחיות העירוני.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין.
2. שיפוץ מהבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.

**הערות**





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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0010-2 מתאריך 15/04/2015

14 0000 00000 : 000000

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15-0010-2 מתאריך 15/04/2015

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- קומה נוספת מעבר למותר (השלמת בנייה חדשה עד 6 קומות ומעליה קומה חלקית) שכן הנ"ל נוגד את הוראות תכנית הרובעים המופקדת והמלצת דוח החוקרת וכתוצאה מכך לא ניתן לאשר את הצפיפות המבוקשת בבניין הנדון.
- במפלס קומת הגג מוצעת הבלטת מרפסות גזוזטרה בגג מעבר לקו המתאר של הקומה התחתונה בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר וכתוצאה מכך הגדלת שטח בנוי במפלס הגג מעבר למותר בתכנית הרובעים המופקדת.
- הבנייה על הגג נוגדת את התכנית המופקדת לעניין גובה הבנייה על הגג.
- ממ"דים בדירות וממ"מ במסחר מתוכננים בחריגה מקו הבניין האחורי מעבר למומלץ בדוח החוקרת.
- הבלטת מרפסות בחריגה מעבר למותר כהקלה.
- הגדלת שטח בנוי בקומת המרתף שלא ניתן לאשר.
- הבקשה הוגשה באופן שלא מאפשר את בדיקתה שכן: לא הוצגו כל המידות והמפלסים לרבות הצגת החתכים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקתה, חישובי השטחים של הקומות הקיימות נערכו בצורה שגויה, שטחים עיקריים שאושרו בהיתר חושבו כשטחי שירות והוצגו חריגות בנייה ביחס להיתר קודם ולא נעשה כל ניסיון להסדרם במסגרת תוספות מכוח תמ"א 38.
- תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות תקפות יהווה שינוי מהותי בתכנון הבניין. הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**לוי יצחק 23**

6955/167	גוש/חלקה	16-1276	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/07/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0260-023	תיק בניין
517.00	שטח	15-00917	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

נורית רביב  
 סמטת טאגור 40, תל אביב - יפו 6920369203 רינדר  
 הסיפן 34, רמת השרון 4724834 הילה אמיתי  
 הסיפן 34, רמת השרון 4724834

**עורך הבקשה**

אלישע רובין  
 דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה: 2,  
 במרתפים: מספר מרתפים, אחר: מרתפי חניה,  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,  
 בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 23,  
 על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 24, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

בריכה: קומה: 0, מיקום: 0, גודל: 0

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 27

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

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 27**

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

- לאשר את הבקשה בהיבט התכנוני. מדובר בעץ הפולש למגרש המבקשים, לפי חוות הדעת אגרונום לא ניתן לבנות את המבוקש ללא הסרת העץ, שכן אם יכרתו שורשיו במגרש המבקש העץ ימות, ייפול ויהווה סכנה לשלום הציבור.
- הוועדה סבורה כי באיזון האינטרסים בין שמירה על העץ לבין ביצוע 6 מקומות חנייה (שנגרעים במידה והעץ יישאר) היא מעדיפה לאשר את התכנון המבוקש ואת מלוא החנייה המבוקשת.





- לפיכך, לא יוצא היתר לפני שנחה דעתו של מהנדס העיר, שהעץ, אם יישאר העץ לא יהווה סכנה לשלום הציבור. או לחילופין הסרת העץ לפני הוצאת ההיתר. מדובר בסוגיה קניינית של עץ הפולש למרקעי מבקשי ההיתר ופתרון הסוגיה הוא במישור הקנייני.
- אם המבקש יחליט שהוא מעוניין לוותר על 6 מקומות החנייה, ולשלם תמורתם קרן חנייה בהתאם לתוכנית החלופית שהגיש עם נסיגה מהעץ, כפי שהוגשה ואושרה בהיבט העקרוני על ידי גורמי התכנון הוא יוכל לעשות זאת.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-18-2 מתאריך 10/01/2018

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 23**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-18-2 מתאריך 10/01/2018

לשוב ולדון בבקשה. לזמן לישיבה אצל דורון ספיר בהשתתפות: היועצת המשפטית, מהנדס העיר, נציגי הרישוי ומכון הרישוי, אגרונום עירוני, פקיד היערות, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 23  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-16-2 מתאריך 30/11/2016

**000000 : 00000 23**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-16-2 מתאריך 30/11/2016

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת, בתנאי שלא יוצא היתר בטרם כניסת תכנית 3616' לתוקף, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן הנוגע לבנייה (למעט גזוזטראות) מחוץ לקווי הבניין המותרים וגובה הבנייה המוצעת, שכן זה נוגד את הוראות תכנית 3616' (רובע 3) הנמצאת לפני מתן תוקף.
- א. לדחות את טענת המתנגדים בנושא הצפיפות במגרש הנדון, שכן הנ"ל תואם למותר לפי תכנית 3616' (רובע 3) הנמצאת לפני מתן תוקף.



**ב. לדחות את טענת מתנגד מס' 2 באשר לזכויותיו בבניין הקיים כדייר מוגן. הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני**

**ואינה עוסקת במחלוקות קנייניות ויש לפנות לערכאות המתאימות לכך.  
ג. לדחות את טענות המתנגדים בעניין פתרון החניה מוצע בתכנית ופגיעה בעצים הקיימים בגרש כתוצאה מזה, שכן הנושא נבדק ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת היתר.**

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם הכולל גם: הסדרת מקומות חניה למלוא תקן החניה והצגת פתרון להגדלת מספר חניות לאופניים.
2. ביטול כל חריגות הבנייה מחוץ לקווי הבניין (כגון: מסתורים צדדיים ועמודי תמיכה למרפסות בחזית ובעורף) והתאמת קווי הבניין למותר כפי שנקבעו בהוראות תכנית 3616 א' (רובע 3): 2.50 מ' צדדיים, 4.50 מ' אחורי ו- קו בניין 3.00 קדמי (לאחר הפקעה) בהתאם לתכניות תקפות.
3. התאמת גובה קומת קרקע בין רצפות למותר עד 3.30 מ' בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) תוך שמירת מפלס הכניסה לבניין בהתאם למותר בתקנות.
4. התאמת גובה הבנייה הכולל על הגג למותר (עד 5.00 מ') בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3).
5. התאמת גובה כל קומה במרתף למותר (עד 4.00 מ') לפי הוראות תכנית ע'1.
6. הצגת פתרונות עבור מסתורי כביסה ומיזוג אוויר בהתאם למותר לפי הוראות תכנית 3616 א' (רובע 3).
7. התאמת גובה גדרות המוצעות בגבולות מגרש צדדיים ואחורי למותר (עד 1.50 מ' ממפלס הקרקע הטבעית הגבוהה) לפי תקנות התכנון והבנייה והתאמת גובה גדר קדמית למותר לפי החיות מרחביות החלות ברובע 3.
8. הצגת פתרון לחלחול טבעי של מי נגר בשטח של 15% משטח המגרש או הצגת פתרון חלופי שיאפשר ע"י הגורמים הרלוונטיים: יועץ קרקע, מתכנן שלד, הידרולוג ורשות המים.
9. הצגת פרטי קלונסאות- במידה וקלונסאות יהיו עם עוגנים זמניים לכיוון שטחים ציבוריים - יש לקבל אישור אגף נכסי העירייה ומחלקת תאום הנדסי.
10. הסדרת רצועה מגוננת בחזית קדמית לרחוב מבלי להגביה את מפלס הקרקע) בהתאם להנחיות המרחביות.
11. ביטול מילוי אדמה בכל המרווחים והנמכת תקרת המרתף העליונה עד למפלס הקרקע הטבעי בהתאם להוראות תכנית ע'1.
11. שמירה על רצועה מפולשת ברחוב של 3 מ' בהתאם להוראות תוכנית 3616 א' (רובע 3).

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
3. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**פנקס דוד צבי 43, בודנהיימר 2**

6212/131	גוש/חלקה	16-1671	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	25/10/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0478-043	תיק בניין
	שטח	15-01045	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

העיר החדשה טי.א.ל.וי בע"מ  
 שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307

**עורך הבקשה**

דב שמחה קורן  
 נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה,  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 88,  
 על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: חדר גנרטור,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

בריכה: קומה: 0, מיקום: 0, גודל: 0

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28

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

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 28**

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

לאשר את הבקשה מכח תכנית 3729 א רובע 4 בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת ובתנאי הצגת חישוב  
 מפורט של השטחים שנוספו לבניין מכח תמ"א 38 (תיקון 3א) בהתאם למצבו הקיים בהיתר.  
 החלטה זו היא המועד הקובע של אישור הוועדה לעניין השטחים המבוקשים מכח תכנית 3729 א'  
 מעבר לשטחים המותרים לפי תמ"א 38 תיקון 3א'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-17-2 מתאריך 12/07/2017

11 □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□

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

1. לאשר הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות המכיל 42 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש עם 3 אגפים, בן 9 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומת מרתף, כל זה עבור 88 יח"ד.
2. לדחות את ההתנגדות שכן אין בטיעונים פגיעה תכנונית ממשית במתנגדת שכן אין למתנגדת זכויות במגרש הנשוא.

בתנאי שלא יצא יתר לפני מתן תוקף תכנית 3729א' ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטחי הבניה מעל הקרקע עד סך שטחי הבניה המותרים ברוטו.
2. הקטנת תכסית הבנייה עד 50% משטח המגרש בהתאם לדרישות תכנית 3729א'.
3. ביטול כל בנייה החורגת מקו בניין קדמי לרחוב בודנהיימר לרבות עמודים וקרות שכן המבוקש נוגד תקנות התכנון והבניה ומהווה סטיה ניכרת.
4. תכנון בנייה ב 1/3 מהרצועה המפולשת באופן רציף ללא פיצול.
5. הנמכת גובה קומת הגג עד 4.50 מ' ברוטו והנמכת אזור חדר המדרגות עד 5.0 מ' ברוטו (כולל חללים טכניים המבוקשים על הגג העליון).
6. הנמכת גובה כל הקומות עד 3.30 מ' ברוטו כולל גובה קומת הקרקע.
7. תכנון מרפסות אחידות בקומת הגג בהתאם לקונטור המרפסות שמתחתיהן. הכללת שטחים החורגים מ 14 מ"ר בשטחים עיקריים.
8. תכנון מיקום מעבי מזגנים עבור כל הדירות בהתאם למותר בתכנית 3729א'.
9. הצגת פתרונות לייבוש הכביסה עבור כל הדירות ובהתאם למותר בתכנית 3729א'.
10. הגשת פטור של מי אביבים ממשמרת מים וחווות דעת של הגורמים הרלוונטיים להקטנת שטח חלחול מ 155 או לחילופין השארת 155 שטחים חדירי מים כהגדרתם בתמ"א 34.
11. ביטול הבלטת מרפסות במרווח צדדי מזרחי מעבר לקו הבניין המותר של 3.0 מ'.
12. התקנת מתקנים סולאריים עבור כל הדירות ללא חריגה מגובה קומת הגג כהגדרתה בתכנית 3729א'.
13. מילוי דרישות מכון רישו לרבות תחנת אדריכלות לרבות בכל הנוגע לבתי גידול, גדרות, חזות ועוד.
14. תכנון מעקה הגג של מרפסות הגג כך שיעקוב אחר קונטור הבניין ללא קונטור המרפסות.
15. חישוב שטחי נטו של ממ"דים העולים על 9 מ"ר כשטחים עיקריים.
16. הצגת סכמות של השטחים המותרים לבניה והתאמת השטחים בהתאם למותר בעקבות חריגה שנמצאה מהשטחים המותרים.
17. אישור בנייה ירוקה.

#### תנאים בהיתר

1. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.
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. הצגת רישום הערות בטאבו בהתאם להתחייבויות, של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות  
מקרקעין, לפני איכלוס.

4. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.  
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 אם היא תחפוץ בכך  
לכצע את מילוי הבור על חשבונו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017  
11

לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 10  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0005 מתאריך 08/03/2017

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0005 מתאריך 08/03/2017  
9

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הצוות המקצועי.

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 לחיפין 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:



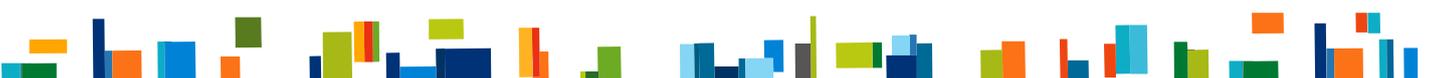
הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת במגרש נשוא הבקשה תואמת את קווי הבניין ומס' הקומות המותרים.  
- מבדיקת מפרט הבקשה עולה כי הבנייה בקומת המרתף (לרבות קירות דיפון) הינה מוצעת עד לגבולות מגרש המתנגדים תוך התאמה להוראות תכנית ע'1 התקפה.  
- לפי תשריט תכנית 50 שקדמה להוראות תכנית 3729א' 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 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. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
6. תכנון מסתורי כביסה במישור חזיתות הבניין הצדדיים כנדרש בהוראות תכנית 3729א'.
7. הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי לפחות 15% משטח הכולל של 3 המגרשים - כנדרש בהוראות תמ"א 34 ותכנית 3729א'.
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 ומידות 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 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. 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.

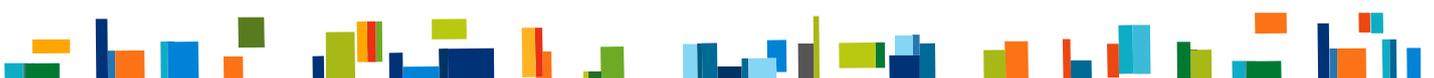
ההחלטה: החלטה מספר: 18  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0005 מתאריך 07/03/2018



**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 מרשל לואי 28

6212/341	גוש/חלקה	17-1342	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	14/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0510-028	תיק בניין
265.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

זיוה צור

אוסישקין 3, רמת השרון 4721003 יעקב יריב צור  
 אוסישקין 3, רמת השרון 4721003 ענת עופרים אלמי  
 גבעת השלושה 1, גבעת השלושה 4880000 איילת לוי  
 כ"ג יורדי הסירה 18, תל אביב - יפו 6350820

### עורך הבקשה

דניאל מסטר

בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 6 קומה בה מתבצעת התוספת: כולן כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מחיצות תוספת אחרת: שינוי בקוי הבנין והרחבת הדירות בהתאמה שימוש המקום כיום: בהיתר בניין מגורים בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 14.74 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 84.3 שטח פרגולה (מ"ר): 6.7 חומר הפרגולה: בטון הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2017 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 24.15 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.73 נסיגה מהמ

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019

1. לבטל את החלטת הוועדה המקומית מ- 27/06/2018.
2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0133 מ- 03/05/2017, שניתן עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המוצע בקיר משותף עם הבניין המבוקש לבנייה בחלקה הגובלת ממזרח, כמפורט:
  - בקומת המרתף: שינויים בקונטור ובחלוקת השטחים הפנימית ללא שינוי בסידור ובמספר מקומות החנייה.
  - בקומות הטיפוסיות (א' - ה'): הגדלת שטח מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית ושינויים בקונטור





מרפסות בחזית עורפית בחזית עורפית ללא תוספת שטח.  
- בכל קומות הבניין: שינויים בקונטור ותוספות שטחים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.

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

תנאים להיתר

1. ביטול כל חריגות הבנייה מעבר לקו בניין קדמי צפוני (בקומות א'-ד') לרבות ביטול הבלטת קורה בקומה ה' תוך התאמה להוראות תוכנית 3729 א' התקפה.
2. התאמת גובה בנייה על הגג (כולל מתקנים טכניים) למותר (עד 4.50 מ') כנדרש בהוראות תוכנית 3729 א'.
3. הצגת פריסות גדרות בכל גבולות המגרש בתוספת מידות ומפלסים אבסולוטיים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
4. הצגת פתרון חלופי לדודי אגירה עבור כל יח"ד המוצעות לצורך בדיקה והתאמה להנחיות המרחביות הערות ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 17-0133 מ-03/05/2017 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 32

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

### ההחלטה : החלטה מספר 32

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הקטנת קו בניין צדדי מערבי מ- 3.00 מ' ל- 2.50 מ' נוגדת את הוראות תוכנית 3729 א'.
2. מוצעת בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.40 מ' ובאורך העולה על 50% מרוחב החזית לכל גובה בניגוד למותר בהוראות תוכנית 3729 א'.
3. כתוצאה מחריגה מקווי הבניין כמפורט לעיל, הוספו שטחי בנייה בכל הקומות מעבר למותר בהוראות תוכנית 3729 א'.
4. גובה הבנייה על הגג הינו מעבר למותר ונוגד את הוראות תוכנית 3729 א'.
5. גובה מצללה מעל מרפסת גג עורפית הינו מעבר למותר ונוגד את הוראות תוכנית 3729 א'.



6. הגבהת גובה קטע גדר קדמית בגבול המגרש הצפוני (1.50 מ') חורגת מעבר למאושר בהיתר הקודם ואינה ניתנת לאישור.

7. הבקשה כפי שהוגשה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:  
- פריסת גדרות הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, וק.ק.ט בין מגרשים גובלים ביחס  
למאושר בהיתר הקודם.  
- הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון חלופי לביטול דודי אגירה ע"ג מישור גג עליון משותף.

8. תיקון הבקשה לצורך התאמתה להוראות תכנית 3729 א', תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרשל לואי 30

6212/342	גוש/חלקה	17-1634	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	17/10/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרע)	סיווג	0510-030	תיק בניין
266.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלמי - תמ"א 38 בע"מ

זנגביל 24, תל אביב - יפו 6259925

### עורך הבקשה

דניאל מסטר

בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 6 קומה בה מתבצעת התוספת: בכל הקומות כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים  
הכוללים: שינוי מחיצות תוספת אחרת: מבוקש הרחבה של הדירות בחזית צידית ובהתאמה לשינוי בקוי הבנין שימוש  
המקום כיום: בהיתר בניין מגורים  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 27.67 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 85.6  
שטח פרגולה (מ"ר): 6.86 חומר הפרגולה: בטון הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2017 השימוש  
בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 24.15 נסיגה מהמעקה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019

1. לבטל את החלטת הוועדה המקומית מ- 27/06/2018.
2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0130 מ- 03/05/2017, שניתן עבור הקמת בניין חדש  
למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המוצע בקיר משותף עם הבניין המבוקש  
לבנייה בחלקה הגובלת ממערב, כמפורט:  
- בקומת המרתף: שינויים בקונטור ובחלוקת השטחים הפנימית ללא שינוי בסידור ובמספר מקומות  
החניה.  
- בקומות הטיפוסיות (א' - ה'): הגדלת שטח מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית ושינויים בקונטור  
מרפסות בחזית עורפית בחזית עורפית ללא תוספת שטח.  
- בכל קומות הבניין: שינויים בקונטור ותוספות שטחים ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.





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

#### תנאים להיתר

1. ביטול כל חריגות הבנייה מעבר לקו בניין קדמי צפוני (בקומות א'-ד') לרבות ביטול הבלטת קורה בקומה ה' תוך התאמה להוראות תכנית 3729 א' התקפה.
2. התאמת גובה בנייה על הגג (כולל מתקנים טכניים) למותר (עד 4.50 מ') כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
3. הצגת פריסות גדרות בכל גבולות המגרש בתוספת מידות ומפלסים אבסולוטיים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
4. הצגת פתרון חלופי לדודי אגירה עבור כל יח"ד המוצעות לצורך בדיקה והתאמה להנחיות מרחביות.

#### הערות

ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 17-0130 מ-03/05/2017 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 33  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 33

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הקטנת קו בניין צדדי מזרחי מ- 3.00 מ' ל- 2.50 מ' נוגדת את הוראות תכנית 3729 א'.
2. מוצעת בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של עד 0.70 מ' ובאורך העולה על 50% מרוחב החזית לכל גובה בניגוד למותר בהוראות תכנית 3729 א'.
3. כתוצאה מחריגה מקווי הבניין כמפורט לעיל, הוספו שטחי בנייה בכל הקומות מעבר למותר בהוראות תכנית 3729 א'.
4. גובה הבנייה על הגג הינו מעבר למותר ונוגד את הוראות תכנית 3729 א'.
5. גובה מצללה מעל מרפסת גג עורפית הינו מעבר למותר ונוגד את הוראות תכנית 3729 א'.
6. הבקשה כפי שהוגשה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:  
- פריסת גדרות הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, וק.ק.ט בין מגרשים גובלים ביחס למאושר בהיתר הקודם.  
- הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון חלופי לביטול דודי אגירה ע"ג מישור גג עליון משותף.
7. תיקון הבקשה לצורך התאמתה להוראות תכנית 3729 א', תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.



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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אחימעץ 30

6135/193	גוש/חלקה	18-0120	בקשה מספר
התקוה	שכונה	18/01/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	1085-030	תיק בניין
427.00	שטח	17-01610	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יאיר שלמה

יציאת אירופה 6, תל אביב - יפו 6772095 שי קהלני  
 תרדיון 8, תל אביב - יפו 6762227 מבשלום שלמה  
 אחימעץ 29, תל אביב - יפו 6760752 אליאור שלמה  
 דרך בר-לב חיים 20, תל אביב - יפו 6753700

### עורך הבקשה

אליה פדרמן

רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 296.97  
 במרתפים: ללא מרתף  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0020-2 מתאריך 14/11/2018

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0020-2 מתאריך 14/11/2018

א. לדחות את הבקשה להריסה ובניה של האגף המזרחי בלבד בבניין הקיים, הואיל והתוצאה של חוות הדעת המשפטית הינה שהבקשה כוללת תוספת שטח מעבר לשטח הבנייה שמותר לפי תוכנית 2215 ותמ"א 38 ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה. וכן מהנימוקים הבאים:

7. על פי היתרי הבנייה והוראות התכניות החלות במקום מדובר בבניין אחד המורכב מ-2 אגפים על מגרש בנייה (חלקה) אחד, לכן הבקשה היא לתוספת בנייה ולא הריסה ובנייה מחדש.
8. מדיניות הוועדה לגבי תמ"א 38 שינוי 3 בשכונת התקווה קובעת שבמסלול של תוספת בניה לא תתאפשר תוספת קומות מכח תמ"א 38 אלא תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת המורכבים מ-13 מ"ר שטח עיקרי ו-12 מ"ר לממ"ד.





9. עקב כך שלא ניתן לאשר תוספת שטח לקומה הרביעית במסלול של הריסה ובנייה מחדש מכח תמ"א 38 שינוי 3א, שטח הבניין עולה על השטח העיקרי המותר לבנייה בתוספת הקלה של 6% בכ- 130 מ"ר.

10. הבנייה על הגג לא תואמת את דרישות תכנית ג3 החלה על המקום, שכן לפי מדיניות הועדה מתאריך 22/11/2017 ניתן לאשר קומת גג חלקית לפי תכניות תקפות בלבד.

ב. לדחות את ההתנגדות שכן לא ניתן לאשר הגדלת זכויות מעבר לזכויות המגיעות לפי החוק, התקנות והתכניות החלות על המקום.

לעורך הבקשה נמסרה הודעה על חריגות תכנון הבניין ושתיקון הבקשה לפי הערות צוות רישוי דורש שינוי מהותי תכנון הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 34  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 34**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

לשוב ולדון לאחר חוות דעת מפורטת של היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 19  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-18-2 מתאריך 13/06/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 19**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-18-2 מתאריך 13/06/2018

לשוב ולדון בוועדה הבאה לאחר בדיקת מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל סלונים מסקי 9א

6150/650	גוש/חלקה	17-2000	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	14/12/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	1037-009	תיק בניין
211.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אנה ונגרוב

פליטי הספר 11, תל אביב - יפו 6794868 דנה קדם

חורשה ההשכלה - שדרות 14, תל אביב - יפו 6789013 מירון קדם

חורשה ההשכלה - שדרות 14, תל אביב - יפו 6789013 רוני ולר

פליטי הספר 11, תל אביב - יפו 6794868

### עורך הבקשה

אהוד בסט

קפלנסקי 49, גבעתיים 53606

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 157.78

במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר

בקומות: 3 כמות קומות מגורים: 3 כמות יח"ד מבוקשות: 2

על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש פרגולה

בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

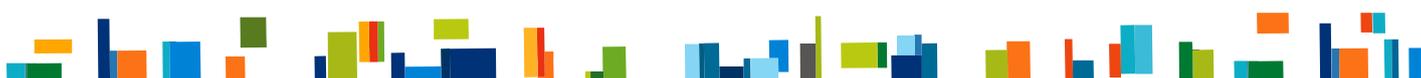
ההחלטה: החלטה מספר: 35

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

### ההחלטה : החלטה מספר 35

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

- א. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים ולהקמת בניין חדש למגורים עבור שתי יחידות דיור.
- ב. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות מעל מרתף, עבור שתי יחידות דיור, בקיר משותף עם הבניין הסמוך ובקו בניין צדדי של 1.17 מ' לניצול שטח מותר לבנייה לפי תכנית 2104 (טיפוס B).
- ג. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.6 מקומות החניה הדרושים, שכן גודל המגרש ומדיניות של עיריית תל אביב לגבי מגרשים במזרח העיר אינו מאפשר הסדר חניה בתחומו והנכס נמצא באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים.
- ד. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה והעיצוב.
  1. חריגה של עד 10% (0.54 מ') מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של עד 4.86 מ'.





2. תוספת של 1.8% בשטח העיקרי בקומת הקרקע.  
ה. לא לאשר את ההקלה להקטנת קו בניין צדדי מ 2 מ' 1.5 מ', שכן מהווה סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבניה.

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבניין והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
2. ביטול מרפסות הגג במרווח הקדמי והאחורי המוצעות מעבר למתאר הקומה שמתחתיהן והתאמתן לתכנית ג1.
3. הצגת יעוד כל החללים בקומת המרתף והתאמתם לייעודי תכנית ע1.
4. הצגת נספח פיתוח הכולל ציון שטחי הריצוף והגיבון.
5. התאמת רצועת הגיבון ל 2 מ' הנדרשים ונטיעת עצים במרווח הקדמי.
6. ביטול אחד משני השערים והצגת שער כניסה אחד בלבד לתחום החלקה.
7. הצגת גדר קדמית רציפה ללא רבוי פתחים למערכות טכניות ותכנון חצר טכנית בתחום המגרש.
8. הצגת מיקום מסתורי הכביסה ומיקום מעבי המזגנים.
9. התאמת הבניה המוצעת להנחיות המרחביות לעניין הגוונים וחומרי הגמר.
10. הצגת פתרון אורור לחדרי השירותים.
11. מילוי הנחיות מכון הרישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. מבקש ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אורים 28

6136/17	גוש/חלקה	17-2036	בקשה מספר
עזרא והארגזים	שכונה	25/12/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3676-028	תיק בניין
220.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מני גבע

קשאני אליעזר 3א, תל אביב - יפו 6949904

### עורך הבקשה

אליה פדרמן

רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד מחסן אחר: משרד וחדר משחקים

בקומת הקרקע: אחר: קומת מגורים

על הגג: קולטי שמש

בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2

ההחלטה: החלטה מספר: 36

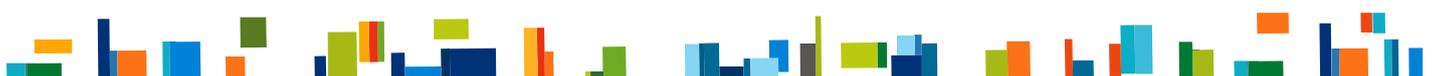
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 36

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

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:
  - א. הבקשה הוגשה ללא הגדרת מגרש משני לצורך מתן זכויות בניה, הנדרש לפי הוראות התכנית 2215ג כתנאי מוקדם לקבלת היתר בנייה בשכונת עזרא.
  - ב. לא הוגדר היחס באחוזים בין "השטח המיועד לצרכי ציבור בחלקה רשומה" לבין שטח אותה החלקה ולא ניתן קבוע גבולות המגרש המשני ושטחיו ע"י הועדה המקומית.
  - ג. לא נבדקו התנאים הסיבתיים לקבלת אישור הועדה המקומית למגרש ששטחו פחות מ-200 מינימלי הנדרש לפי הוראות התכנית.
  - ד. המגרש נמצא בתחום תכנית רה-פרצלציה 4585 (מתחם אורים - שיבולים) המקודמת בימים אלה בחלקה 17 ביוזמת עיריית ת"א-יפו ונדרש תיאום והמלצת צוות תכנון מזרח לקידום בקשות לקבלת היתר בנייה.

2. בשלב הזה אין מקום להתייחס לטענות המתנגדים.



**החלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**בצרון 3, שביל טביוב 14א**

6150/487	גוש/חלקה	17-1555	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	28/09/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0778-003	תיק בניין
231.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יפתח ישראלי  
 שביל טביוב 14, תל אביב - יפו 6722032

**עורך הבקשה**  
 מירה מישקיט  
 ניר עם 27, תל אביב - יפו 6794027

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 84.89  
 שימוש המקום כיום: לא בהיתר בקשה לשימוש חורג לפעוטון ללא תוספת שטח  
 בקומת הגג:  
 שימוש חורג: שימוש מבוקש: גן ילדים שטח השימוש החורג (מ"ר): 84.89 למקום יש כניסה נפרדת בתחום המגרש לא  
 ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה: החלטה מספר: 37  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018

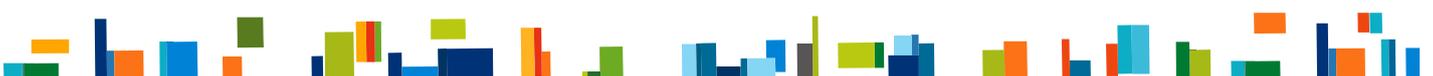
**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 37**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0012 מתאריך 27/06/2018**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מזירת מגורים לגן ילדים עד לתאריך 31/08/2020 (לפי החלטת הוועדה  
 הקודמת  
 משנת 2014) ובהתאם להוראות התכנית 4053 למסגרות חינוכיות לגיל הרך (עד 20 ילדים בגילי 2-3)  
 ובתנאי התחייבות  
 בעלי היתר לשימוש חצר המשחקים הצדדית דרומית בלבד.

לדחות את ההתנגדות שכן המתנגדת אינה גרה במקום ולא הובא בפני צוות ההתנגדויות כל טיעון או ראייה  
 המוכיחה כי נגרמת הפרעת רעש למי מהשכנים. יתרה מכך, הדיירים הצמודים שהם דיירי המתנגדת, גרים  
 בכנס 8 שנים, מבלי שהגישו כל תלונה על פעילות הגן.

**תנאים אחרי ועדה**

1. הצגת פריסת הגדרות הקיימות בגבולות המגרש והצגת פתרון לתקופת השימוש, להפחתת מטרדי רעש





- לנכסים גובלים.
2. אישור סופי של הג"א ומתן תצהיר בעל ההיתר לאי הפעלת הגן בזמן חירום.
  3. אישור משרד הבריאות.
  4. מתן התחייבות בעל ההיתר לפירוק סככת צל, עם סיום השימוש והשבת המצב לקדמותו.
  5. מילוי הנחיות מכון רישוי והצגת אישור משרד הבריאות.

#### תנאים בהיתר

1. מילוי הנחיות מכון רישוי לרבות הנחיות איכות הסביבה.
2. מילוי התחייבויות בעל ההיתר.
3. אי הפעלת הגן בזמן חירום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 0004-18-30 מתאריך 07/06/2018

### המלצת הצוות : החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 0004-18-30 מתאריך 06/06/2018

צוות ההתנגדויות התרשם כי המתנגדת אינה גרה במקום ולא הובא בפנינו כל טיעון או ראייה המוכיחה כי נגרמת הפרעת רעש למי מהשכנים. יתרה מכך, הדיירים הצמודים שהם דיירי המתנגדת, גרים בנכס מזה 8 שנים, מבלי שקיבלנו כל תלונה על פעילות הגן. צוות ההתנגדויות דוחה את ההתנגדות ומקבל את המלצת הצוות המקצועי.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גון 10

6164/190	גוש/חלקה	18-0129	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	22/01/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0734-010	תיק בניין
2,820.00	שטח	16-10304	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אבני דרך התחדשות עירונית פרויקטים בע"מ  
 סוקולוב 67, רמת השרון 4723627

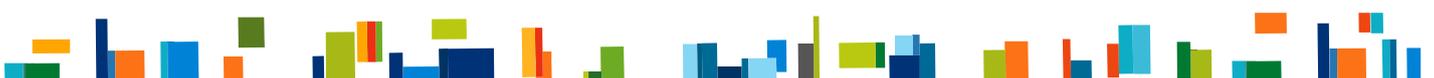
**עורך הבקשה**  
 ברק צפוד  
 מרכז בעלי מלאכה 40, תל אביב - יפו 63824

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 3 כמות יח"ד לתוספת: 24 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 31 מספר תכנית הרחבה: 38, 643, קומה  
 בה מתבצעת התוספת: קרקע+ ראשונה+שנייה+שלישית שטח התוספת (מ"ר): 1669.15 שטח דירה/משרד לאחר תוספת  
 (מ"ר): 120 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת חלק מחזית קדמית  
 על מנת להגדיל את חדר המדרגות הקיים. תוספת אחרת: תוספת מעלית ומדרגות בחזית קדמית שימוש המקום כיום:  
 בהיתר בנין מגורים עם 4 כניסות .  
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת:

ההחלטה: החלטה מספר: 38  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 38 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

1. לאשר את הבקשה לשינויים וחיזוק של בניין טורי קיים בן 3 קומות (הכולל 31 יח"ד ב-4 כניסות) מעל קומת קרקע חלקית.
2. לאשר הרחבת הקומות והרחבת 31 הדירות הקיימות ע"י ניצול שטחים מותרים עפ"י התכניות התקפות עד 864 מ"ר עיקרי לקומה.
3. לאשר תוספת שטחים עבור 22 יח"ד חדשות בלבד תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, ע"י:
  - הוספת ממ"דים לכל דירה קיימת במרווח האחורי.
  - מילוי השטח הפתוח בקומת הקרקע בתנאי תכנון התוספת בנסיגה של 3 מ" מחזית הקדמית של הבניין.
  - התאמת מספר יח"ד בקומת הקרקע למספר יח"ד בקומה טיפוסית ובתנאי ששטח ממוצע של הדירות החדשות לא יקטן מ-70 מ"ר עיקרי.



- הוספת 2 קומות טיפוסיות חדשות בקונטור הקומות המורחבות עבור 16 יח"ד נוספות (8 דירות בקומה)
- הוספת קומה גג חלקית, עבור 5 יח"ד עם מרפסת גג לא מקורה בתנאי התאמת שטח הגג והדירות להוראות תכנית ג'1.
- 4. לאשר את ההקלות הבאות, לצורך שיפור התכנון:
  - הבלטת מרפסות מקורות לחזית קדמית ב- 2 מטר מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר לפי תקנות התכנון והבניה
  - בניית מתקן אוטומטי לחניה ומעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) בחריגה מקווי הבניין הצדדי והאחורי.
  - הגבהת קומת גג עד 3 מטר נטו, במקום גובה קומה טיפוסית 2.70 מטר מבלי לפגוע בגובה הברוטו של קומת הגג עד 5 מטר.

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

- 5. לא לאשר תוספת עד 6% ועד 5% עבור מעלית משטח המגרש מעל ל 30% המותרים, שכן לפי המפרט המוצג ע"י עורך הבקשה לא נדרשת בפועל כי טרם נוצלו זכויות מכח התכנית 463 התקפה וכן בניגוד להוראות תמ"א 38 בעניין שטחי הקומות החדשות המותרים לבנייה (כפל זכויות).

- 6. לקבל חלק מטענות המתנגדת בעניין:

- מספר יחידות הדיור בקומת הקרקע כי לא ממומלצת גם ע"י צוות הרישוי.
- הבלטת מרפסות לחזית הקדמית, שכן מוצע פחות מ-2.50 מ' מעל הקרקע.
- גובה הבנייה החדשה. הגובה הכולל של הבנייה על הגג עולה על 5 מ' לא תואם לתכנית ג'.

לדחות שאר טענות המתנגדת שכן אין פגיעה מהותית במתנגד כי אישור הבקשה לא יגרום להסתרת אוויר ואור ואין בה פגיעה ממשית באיכות החיים ובתשתיות הקיימות.

#### תנאים אחרי ועדה

1. הצגת חישוב נפרד ומפורט של תוספת הבניה מכח תכנית 643 לרבות שטחי הדירות לאחר ההרחבה והצגת טבלת הדירות בהתאם, כאשר שטח דירה ממוצע עיקרי לא יפחת מ-70 מ"ר.
2. תיקון חישוב השטח המותר לבנייה בקומות הקיימות והכללת שטחי חדרי המדרגות הקיימים בשטח עיקרי המותר לבנייה, וזאת לפי תקנות התכנון והבניה.
3. הצגת חישוב נפרד ומפורט של שטחי המרפסות החדשות ובמסגרת המותר לפי תקנות התכנון והבניה, סימון גובה המעקה בחתכים.
4. הקטנת השטח המוצע בקומת הקרקע בהתאם לרצוע של 3 מ' הנדרש לפי מדיניות הועדה והנחיות מרחביות.
5. תכנון מספר יחידות הדיור בקומת הקרקע התאם למספר הדירות בקומה טיפוסית.
6. הגבהת גובה נטו של הדירות החדשות שלא יפחת מ-2.50 מ' ותכנון המרפסת בקומה השנייה בגובה של 2.50 מ' מפני הקרקע לפי תקנות הכנון והבניה.
7. השלמת תנוחת קומת הקרקע והצגת הדירות הקיימות וכל השינויים בכל בנייה קיימת לפי ההיתר המקורי.



8. תכנון תוספות הבנייה בכל הקומות עד קו הבניין הקדמי המותר של 5 מ' לפי מדיניות הועדה.
9. הקטנת שטח בניה על הגג עד 65% משטח הקומה העליונה והצגת חישוב מפורט של שטחי דירות הגג שלא יפחת מ-80 מ"ר ממוצע לדירה.
10. הצגת פרגולות בחתכים, נסיגות ממעקה הגג שטחן ופרטיהן בהתאם להוראות תכנית ג'1 וציון מתקנים על הגג בחתכים.
11. ביטול כל בנייה מעל מעקה הגג העליון עד גובה של 5 מ' ולפי הנחיות מרחביות.
12. ביטול קורות דקורטיביות ועמודים בולטים בחלק מהחזיתות ומעל מעקה הגג ותכנון הבנייה לפי הנחיות מרחביות והוראות תכנית ג'1 כך שתתקבל מעטפת בניין אחידה.
13. הצגת חתך נוסף דרך חדר המדרגות, מהלך המדרגות ופיר המעלית.
14. הצגת פרטי מתקן החניה האוטומטית תת-קרקעית לפי מפרט מאושר ע"י מכון רישוי.
15. השלמת המפרט ציון מידות חיזויות בכל תנחות הקומות ובתשריט לחישוב השטחים, סימון מרחקים מדויקים בין התוספת לבין גבולות המגרש, סימון מרחק בין הבניינים בחזית האחורית לפי תכנית 643.
16. התאמה להנחיות מרחביות בעניין חומרי בנייה, צבע, הגמר למבנה המעלית, בניה על הגג, פרטי מסתור כביסה, פרגולה ופיתוח החצר.
17. מילוי הנחיות מכון הרישוי, אישורו הסופי לפני הוצאת ההיתר ותיקון והשלמת המפרט להיתר בהתאם.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. השטח הפתוח בקומת הקרקע והחדרים הטכניים, מתקן חניה תת-קרקעי, גרעין הבניין, הגג העליון והגישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין ויירשמו כרכוש משותף עפ"י מפרט מעודכן לתקנה 27 לפני תעודת הגמר.
2. לשיפוץ וחיזוק הבניין לפי הנחיות מה"ע וחברת שמ"מ, שירשמו כחלק בלתי נפרד מההיתר.

#### תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין המבנים והנכסים הגובלים.
2. המעליות ומתקן חניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר וביצוע עבודות הבנייה.
3. ביצוע בפועל עבודות שיפוץ וחיזוק בפני רעידת אדמה של הבניין הקיים.
4. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני תעודת הגמר.

#### הערה

נמסרה חו"ד לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות חב"ד 35

7047/134	גוש/חלקה	17-1466	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	12/09/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3440-035	תיק בניין
814.00	שטח	17-00700	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 עבדללה מסרי  
 גינת חב"ד 35, תל אביב - יפו 6808946 סויהיר מסרי  
 גינת חב"ד 35, תל אביב - יפו 6808946

**עורך הבקשה**  
 פרסאן אל בווראת  
 קדם 45, תל אביב - יפו 68143

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: אולם התעמלות מוצמד עפ"י ע"ו  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה אחר: מגורים  
 על הגג: קולטי שמש פרגולה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 1 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.64

**ההחלטה: החלטה מספר: 39**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018**

**ההחלטה : החלטה מספר 39**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018**

1. לא לאשר את הריסת מרבית המבנה הקיים בחלק הדרומי של המגרש (קוטג') והקמת בניין חדש בן 2 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור יחידת דיור אחת, שכן:
  - הוגשה ללא הצגת כל הבנייה הקיימת על המגרש שלא מאפשר לבחון האם התכנון המבוקש לא גורע מזכויות שאר הבעלים בנכס ותואם הוראות התב"ע לעניין הזכויות המותרות, התכסית והצפיפות.
  - הוגשה ללא מתן פתרון תכנוני כולל למימוש מלוא הזכויות בנכס בעתיד כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו ולא ניתן לבחון השתלבות הבניה המוצעת עם התכנון הכולל והצדקה למתן ההקלות כפי שהתבקשו.
2. לקבל את טענת המתנגדים, שכן התכנון נוגד את הנקבע בתקנות ובמדיניות העיצוב, הוגש ללא התייחסות לבניה קיימת על המגרש ולא הוכח כי אישור ההקלות כפי שפורסמו לא יהווה פגיעה במימוש זכויות המתנגדים בעתיד.



## החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עולי ציון 34, מגן אברהם 2

7081/22	גוש/חלקה	17-2014	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	19/12/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3005-034	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אמונים חברה לנאמנות בע"מ  
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 1042681527ד מש החזקות (2002) בע"מ  
חורשה פייבל 12, תל אביב - יפו 62995

### עורך הבקשה

מאירה אפרת - קובלסקי  
לבונטין 3, תל אביב - יפו 65111

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.5 כמות יח"ד לתוספת: 8 אחר: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: בקומת הקרקע מבוקשת תוספת למעלית, מבואה, פירים וחדר אשפה חדשים.  
בקומה הראשונה מבוקשת תוספת מעלית, מבואה, פירים וממ"ק.

ההחלטה: החלטה מספר: 40

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

### ההחלטה : החלטה מספר 40

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

1. לאשר תוספת זכויות של 40% מכות תכנית 2530, שהוועדה רשאית שלא לקחת בחשבון בתמורה לשימור ושיפוץ בניין קיים. כמו כן לאשר חריגה בגובה ותכנית, בתוספת בניה בבניין לשימור ב', שוועדה רשאית להתיר, מכוח התכנית, לשם הבטחת שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של הבניין הקיים.
2. לאשר את הבקשה לשיפוץ, חיזוק ושיחזור חלקי הבניין הקיים לשימור ב', בן 2 קומות למגורים ומסחר ותוספת קומה מלאה וקומה חלקית עם סה"כ 8 יחידות דיור.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה. כמו כן, פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי ומקום חניה לנכים בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות.

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

### תנאים אחרי ועדה

1. הנמכת חדר מדרגות בולט מגג עליון עד לגובה מעקה הגג, בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט





#### בהתאם.

- מתן פתרון אוורור לכל החדרים בהתאם לנדרש בתקנות.
- הגשת אישור מהנדס שלד בדבר מסוגלות הבניין לשאת בעומסים המבוקשים ועמידה בתקן 413 והגשת כל החישובים הנלווים לכך.
- הצגת כל השימושים הקיימים בקומת הקרקע.
- השלמת דרישות צוות השימור ותיקון המפרט בהתאם.
- הגשת מפרט נוסף בו יסומנו השטחים המשותפים בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### התחייבויות להוצאת היתר

- הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין לשימור ב' להנחת דעת צוות השימור וחברת שמ"מ.
- הגשת התחייבות לרישום השטחים המשותפים בבניין.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הגשת ערבות בנקאית אוטונומית לפי תקנה 19 להבטחת שיפוץ הבניין.

#### ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**סמטת ענתבי 15**

7060/24	גוש/חלקה	17-1831	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	16/11/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3532-015	תיק בניין
341.00	שטח	17-00202	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 שירן פורטיאן  
 חורשה הבושם 2 5 63, תל אביב - יפו 6767150

**עורך הבקשה**  
 מאיר שלסקי  
 חורגין 6, רמת גן 52356

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: אחסנה  
 בקומות: קומה מפולשת כמות קומות מגורים: 2 כמות יחיד מבוקשות: 2  
 על הגג: חדרי יציאה חדר מדרגות כללי פרגולה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150

ההחלטה: החלטה מספר: 41  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 41**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-18-2 מתאריך 27/06/2018**

**לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש במרכז המגרש , בן 2 קומות מעל קומת עמודים בניה חלקית ומרתף, עבור 2 יחידות דיור, שכן:**

- מהווה תוספת שטח מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון. שילוב ההקלות כמותיות של 20% מכוח הוראת שעה ו6% נוגד את הנקבע בתקנות.
- כוללת בניה בחריגה מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין קיום יותר מבניין אחד על המגרש ללא שמירת מרחק מינימאלי בין מבנים של 6 מ' לפחות .
- כוללת תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות מותרות שגורמת להגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות, ללא התייחסות לבניינים הקיימים על המגרש לרבות השטחים, קווי הבניין , צפיפות ופתחים .





- הוגשה עם הקלות מכוח כחלון ללא פירוט מספר יחידות הדיור הקיימות ושטחן ולא הוכח כי תוספת השטח תשמש רק להוספת יח"ד שניתן להוסיף בהליך של הקלה.
- נוגדת הוראות תכנית ג' 1 לעניין תכסית בנייה ונסיגות בגג בגדר סטייה ניכרת.
- התכנון מאפשר שימוש בשטח המרתף למטרה העיקרית אך השטח לא חושב בשטחים העיקריים בניגוד להוראות תכנית ע.1.

לקבל את טענת המתנגד לעניין סידור מרפסות במרחק לא סביר מגבולות המגרש שמהווה מטרד ונוגד את הנקבע בתקנות בגדר סטייה ניכרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יפת 127

7047/114	גוש/חלקה	17-0956	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	13/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3004-127	תיק בניין
404.00	שטח	17-00211	בקשת מידע

מבקש הבקשה  
חנא שורוש  
הגליל 6, נצרת 1641106

עורך הבקשה  
פרסאן אל בוודיאת  
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים  
בקומת הקרקע: אולם כניסה כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 2  
בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר קמעוני כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 6  
על הגג: קולטי שמש פרגולה  
בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 28 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 260  
פירוט נוסף: מדובר במגרש אשר קיימת בו זיקות מעבר במרתפים יחד עם חלקות 112 וחלקה 111 בגוש 7047.  
הבקשה מוגשת על פי הוראת שעה תוספת 20% כחלון. המלצה התקבלה ממהנדס רישוי אלון זהבי.

ההחלטה: החלטה מספר: 42  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

### ההחלטה : החלטה מספר 42 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת קרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג עבור 5 יח"ד, מעל 2 קומות מרתפים משותפים עם מרתפים מתוכננים על המגרש הסמוך.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת פיר מעלית מפני הגג מעל הגובה המותר בשם תכנון אופטימלי
- בניית מרתף אחד עם זיקת מעבר בקומות מרתפים משותפים יחד בחלקות 112 ו- 111 לצורך מימוש זכויות ותכנון יעיל לשני המגרשים.

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



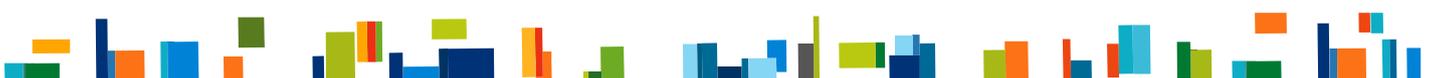
#### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון כרישוי.
2. התאמת נסיגה לבניה על הגג למותר על פי תב"ע לכיוון דרום- השביל.
3. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.
4. סימון זיקת הנאה - מעבר משותף במרתף, ורישומה לטובת כל בעלי הדירות על החלקות 114, 111, 112 בתחום המרתף והצגת הרישום לפני חיבור הבניין לחשמל.
5. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם כל השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
6. השלמת תכנון פיתוח המגרש לרבות גבהים, סימון זיקת הנאה, וסימון גדרות עם גבהים בגבולות המגרש כולל פרטים לכך.
7. הצגת תכנית הריסות בהתייחס לבניה קיימת כולל סימון סוג גגות להריסה. פירוק גגות אסבסט ( אם ישנם) בהתאם לנקבע בתקנות באישור רשות לאיכות הסביבה.
8. התייחסות להערות מהנדס הרישוי המופיעות ע"ג המפרט לעניין הקטנת מספר חלונות במרתף המוצמד לדירה, והתאמת נסיגות בבניה על הגג למותר על פי תב"ע.

#### תנאים בהיתר

1. תחילת ביצוע העבודות מותנית בקבלת היתר בניה על המגרש הסמוך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה למרטין 43

7024/182	גוש/חלקה	17-1885	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	26/11/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3073-043	תיק בניין
248.00	שטח	17-00544	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אפרת ליפשיץ

יהודה הימית 37, תל אביב - יפו 6813443 דודון אלקיים

נירים 3, תל אביב - יפו 6706038 ניר גדולים

מבצע הראל 3, ראשון לציון 7544303

### עורך הבקשה

מוטי גדולים

מבצע הראל 3, ראשון לציון 7544303

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות יח"ד לתוספת: 1 אחר: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת שטח בקומת גלריה, שינויים פנימיים ושינויים חיצוניים, תוספת מרפסות פתוחות.

### ההחלטה: החלטה מספר: 43

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

## ההחלטה : החלטה מספר 43

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר משנת 2015 הכוללים: תוספת שטח במפלס יציע עבור דירה מס' 2, והוספת מרפסות בולטות אחוריות עבור 2 דירות עליונות (מס' 3 ומס' 5) בבניין.

### כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, במסגרת ה- 40% מהמרווח המותר.

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

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר בכפוף למילוי כל התנאים שניתנו בהיתר המקורי שלא של הבניין משנת 2015.



2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**קפ"לן אליעזר 26, מנדלר אלברט אברהם אלופ 4**

7101/25	גוש/חלקה	18-0279	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	18/02/2018	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0445-026	תיק בניין
5,776.00	שטח	17-01225	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 גני שרונה (אמטא) בע"מ  
 ולנברג ראול 2, תל אביב - יפו 6971901

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסחר (בקומה א' ועליית גג), שימוש מבוקש: משרד (בקומה א' ועליית גג), שימוש חורג בקומה מספר: ג, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 48  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0014 מתאריך 25/07/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 57**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0014 מתאריך 25/07/2018**

לאשר את הבקשה להקלה לשימוש חורג מתכנית ממסחר למשרדים בקומה א' ועליית הגג לתקופה של 10 שנים ממועד החלטת הוועדה ושינויים פנימיים בקומה א' הכוללים 2 תאי שירותים בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

- תנאים אחרי ועדה**
1. מילוי דרישות מחלקת שימור.
  2. מילוי דרישות מכון רישוי.

- הערות**
1. ההיתר הינו לשימוש חורג מתכנית והשינויים המבוקשים בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה נוספת שנעשתה בבניין ובשטח המגרש.



**ההחלטה התקבלה ברוב קולות.**

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 27  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0013-2 מתאריך 11/07/2018

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 26**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0013-2 מתאריך 11/07/2018

לשוב ולדון בבקשה בנוכחות מהנדס העיר.

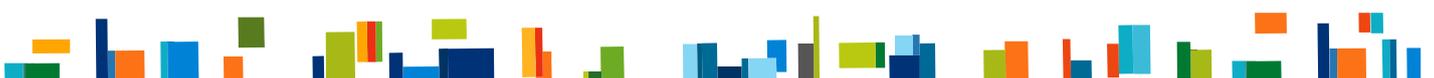
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

ההחלטה: החלטה מספר: 44  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

**ההחלטה : החלטה מספר 44**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0012-2 מתאריך 27/06/2018

לשוב ולדון בבקשה בנוכחות מהנדס העיר.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**גרציאני יצחק (זיקו) 8, קניוק יורם 4**

7104/93	גוש/חלקה	17-1913	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	30/11/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0454-008	תיק בניין
3,894.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 מגדלי גינדי תל אביב בע"מ  
 החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317

**עורך הבקשה**  
 רחל פללר  
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: לובי כניסה  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה אחר: מועדון דיירים, שטח ציבורי להחלפת העירייה  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 43 כמות יח"ד מבוקשות: 384  
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: בריכה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: חצר ציבורית כמות מקומות חניה: 491  
 נפח בריכה (מ"ק): 400.00  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 45  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 27/06/2018 2-18-0012 מתאריך

**ההחלטה : החלטה מספר 45**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 27/06/2018 2-18-0012 מתאריך**

- א. לאשר את הבקשה להקמת המגדל השלישי, במתחם "השוק הסיטונאי, מגדל מגורים בן 44 קומות מגורים עבור 384 יח"ד מתוכן 25 יוקצו לדיור מוזל, מעל קומת כניסה עם שטחי ציבור ומועדון לרווחת הדיירים, ו-2 קומות טכניות, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת 30 יח"ד לפי תקנות סטייה ניכרת
  - בריכה על הגג

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



ב. לדחות את ההתנגדויות שכן תשתיות הבניין והתשתיות הציבוריות מתוכננות למתן מענה לצרכי הציבור ולכל הפונקציות של הבניין, כולל 30 דירות נוספות ובריכה.

#### תנאים אחרי ועדה

1. אישור מנהלת השוק הסיטונאי (צבי סומך).
2. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לשינויים בעיצוב ובפרט לשינוי עיצוב הקומות העליונות של המגדל.
3. אישור סופי של אגף הנכסים.
4. אישור סופי של הפרוייקטור מטעם המחלקה לפרוייקטים משולבים (מנהל מתחם).
5. תאום ואישור אדריכל אגף שפ"ע לתכנית שתילת העצים בשפ"פ ובשטח הציבורי.
6. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט, הכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים, ובלבד שיהיו במסגרת השטחים המותרים.
7. צרוף טבלת שטחים מעודכנת לכל השטחים המאושרים, המבוקשים והשטחים שנותרו במגרשים 1+6, למפרט ההיתר.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי.
9. הצגת הצללות לבריכה על הגג, כולל חישוב שטחן ופרטים, בהתאם לתקנות.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות הבעלים להקמת חברת ניהול, אחזקה ותפעול למגדל המגורים, אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקתו.
2. התחייבות הבעלים להבטחת רישום זיקות הנאה למעבר להולכי רגל, על חשבונו כמפורט בסעיף 12.2 בתקנות התב"ע.
3. התחייבות הבעלים לרישום השטחים הציבוריים כמפורט בסעיף 12.3 בתקנון התב"ע.
4. התחייבות הבעלים לרישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, שטח המרתפים, למעט מחסנים דירתיים וחניות, גרעין הבניין בכל הקומות, לובי כניסה עליון ותחתון, חדרים טכניים, חדר אשפה, מועדון דיירים בקומת הפארק, הגג העליון ודרכי הגישה אליו, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
5. התחייבות הבעלים לביצוע מבני הציבור ושטחי הציבור הצמודים אליהם כמפורט בסעיף 14.6 בתקנון תכנית 3001.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערות בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני אכלוס.
2. הצגת רישום זיקות ההנאה והערות האזהרה לעניין תחזוקת השטחים הפתוחים הפרטיים, כתנאי לאכלוס.

#### הערות

1. חדר הטרנספורמציה הינו לשימוש ייחודי של חברת החשמל ולא יירשם כרכוש משותף, אלא כמיועד לשימוש חברת החשמל.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

