

28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
ישיבה: 09:00  
2-19-0014 תאריך: 31/07/2019 שעה: 09:00  
הישיבה נפתחה בשעה:  
בנוכחות החברים:

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יוגב לוי	אפטר יעקב 6	2114-006	18-1642	1
<a href="#">5</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	לילי קליאן	רבדים א6		-19 0905	2
<a href="#">7</a>	שינויים הארכת תוקף החלטה	דוד גרשון	מאוריצי ויטלה 9	-2239 009	-19 0555	3
<a href="#">9</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מטרופוליס (פ.א.א.) 2001 יזמות אורבנית בע"מ	יהודה המכבי 49	-0502 049	18-0410	4
<a href="#">12</a>	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	דוד לוי	נחלת בנימין 75	-0003 075	18-1299	5
<a href="#">14</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	החיים היפים-סגנון אחר בנדל"ן- בית לחם א4	בית לחם א4		18-1393	6
<a href="#">16</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יובלי תל אביב ניהול השקעות ויזום בע"מ (ר.ע.מ.ד)	שיינקין 40	0018-040	18-1748	7
<a href="#">18</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ס.א רוטשילד בע"מ 112	שדרות רוטשילד 112	0008-112	17-1722	8
<a href="#">21</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אמיר חסיד	סמטת התבור 1	0371-001	-18 0996	9
<a href="#">23</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שורש ישי בע"מ	נס ציונה 7	0108-007	18-1480	10
<a href="#">25</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מולטילנד זכריה בע"מ	הרב קוק 33	0113-033	18-1719	11
<a href="#">27</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אנגל בבילו 33 תא בע"מ	ביל"ו 33	-0067 033	-19 0485	12
<a href="#">30</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	כרמלית 9 נכסים בע"מ	כרמלית 9	0119-009	-19 0706	13
<a href="#">32</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	גב רמברנדט תל אביב בע"מ 14	רמברנדט 14	0541-014	18-1030	14
<a href="#">35</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אלכסנדרה ריף	עין גב 10	1008-010	19-0111	15
<a href="#">37</a>	תוספות בניה תוספת בניה	זיו מרמלשטיין	סמדר 9	-4034	-19	16



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	שונות (כולל קומת קרקע)			009	0683	
<a href="#">39</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בלה נחשון	עזאי 20	-4036	19-0713	17
				020		
<a href="#">41</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אריק גולדשטיין	הקשת 40	-3595	18-1567	18
				040		
<a href="#">43</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	איריס בר	ציהתל"י 36	-3074	18-1860	19
				036		
<a href="#">45</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יוסף סופיוב	בודמה 8	-3604	19-0152	20
				008		
<a href="#">47</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קו התודר התחדשות עירונית פיקוס 7-9-11 ת"א בע"מ	פיקוס 7	3720-007	-19	21
					0082	
<a href="#">52</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אברהם תמרי	ראשון לציון 5	-0043	-19	22
				005	0442	
<a href="#">54</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אחמד מוגרבי	נבטים 10	3114-010	18-1327	23
<a href="#">56</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גילה גולדה כהן קגן	ורשבסקי 14	3657-014	19-0106	24
<a href="#">58</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ממשלת הרפובליקה העממית של סין	הברזל 29	-0902	-19	25
				029	0945	



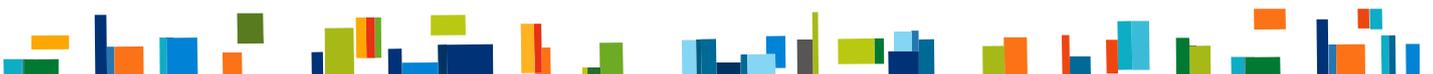
28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

### פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה: ישיבה: 09:00 0014-19-2 תאריך: 31/07/2019 שעה: הישיבה נפתחה בשעה: בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא השתתף בדיון ברבדים 6
	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	החל מהבקשה בשיינקין 40
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה	החל מהבקשה בשיינקין 40
	אסף הראל	חבר מועצה	החל מהבקשה ברבדים 6
	מיטל להבי	חברת מועצה	לא השתתף בבקשה בשיינקין 40
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העיר	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	ע"י מ"מ חן קראוס
	אלחנן זבולון	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	מאיה נורי	חברת מועצה	
	גל שרעבי	חבר מועצה	
	ציפי ברנד פרנק	חברת מועצה	
	מוריה שלומות	חברת מועצה	
	סיגל ויצמן	חברת מועצה	
	אברהם פורז	חבר מועצה	
	נפתלי לוברט	חבר מועצה	
	ארנון גלעדי	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	
	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות	





הערה	תיאור	שם	נכחו ה"ה:
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**אפטר יעקב 6, בראלי 5**

7222/41	גוש/חלקה	18-1642	בקשה מספר
יתכנית ל	שכונה	12/11/2018	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	2114-006	תיק בניין
1,774.00	שטח	18-01061	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

יוגב לוי

שלום עליכם 28, תל אביב - יפו 6334311

**עורך הבקשה**

ענת מסורי

ציטלין 1, תל אביב - יפו 6495601

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן בקומת המרתף, שימוש מבוקש: משרד לבעלי מקצוע חופשי בקומת המרתף, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 119.33, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0018 מתאריך 26/08/2020

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0018 מתאריך 26/08/2020

- לדחות את התנגדויות, שכן התיקונים שנקבעו ע"י ועדת ערר בוצעו בתכנית המתוקנת.
- לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן פרטי ל-2 משרדים אדריכלות/הנדסה בשטח של כ-120 מ"ר, לצמיתות
- שכן מדובר בשימוש תואם ע1.
- לאשר פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן מכיוון שברדיוס של 350 מטר מהבניה המבוקשת לא מתוכנן חניון ציבורי ובהתאם לחוות דעת השרות המשפטי מיום 27.7.2020 ניתן לגבות קרן חניה אפילו שבשלב זה לא מתוכנן חניון ציבורי. ככל שאין חניונים, הכסף ייגבה ויוחזר אם בתום 10 שנים לא הוקם חניון כאמור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**





1. הצגת פתרון למזגנים כולל הצגת אישור איכות הסביבה עבור המזגנים.
2. אטימת הדלת כניסה למרתף מהחצר והצגת אישור מח' פיקוח, לפני הוצאת ההיתר.
3. חיזוש חוות דעת אקוסטית של מיכאל סורוב מתאריך 22.08.18 שאינה בתוקף כעת.
4. לתקן ולסמן את השימוש ביתרת השטח במרתף כ- 286 מ"ר עבור אחסנה בהתאם להיתר מס' 912 משנת 1970.

התחייבויות להוצאת היתר  
מתן התחייבות לשיפוץ בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 1  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף למשרד למקצוע חופשי בשטח של כ-120 מ"ר (מתוך 406 מ"ר שנמצאים בבעלות פרטית), מהנימוקים הבאים:

1. המרתף בשטח של 406 מ"ר הינו יחידה תכנונית אחת שהמבקש הוא בעלים בה. לא ניתן כעת להתייחס לשימוש חורג בשטח של 120 מ"ר ממסחר למשרד ולהתעלם (לרשום לא שייך לבקשה) מיתרת שטח המרתף
2. יתרת שטח המחסן כ-286 מ"ר בפועל מחולקת ל-12 תאי אחסון. החלוקה הנ"ל בוצעה ללא היתר ולא ניתן להתעלם מחריגות בניה שבוצעו ללא היתר ע"י אותם בעלים, ואשר הוצא צו הריסה מנהלי בגינן.

הערה: הוגשה בקשה לרישיון עסק לאחסנה מסחרית בשטח של 397 מ"ר (כולל שטח המרתף שמיועד כעת למשרד במסגרת הבקשה הנוכחית). בקשה זאת סורבה ע"י מח' רישוי עסקים בין היתר היות ולא הוגשה כבקשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2  
צוות התנגדויות מספר 19-0003-30 מתאריך 26/03/2019

### המלצת הצוות : החלטה מספר 2 צוות התנגדויות מספר 19-0003-30 מתאריך 26/03/2019

נוסף על האמור לעיל בהתייחסות רישוי עסקים, מבקשת לחדד הדברים הבאים, טרם מתן ההמלצה:



1. פסק הדין שניתן על ידי המפקחת על הבתים המשותפים בענין הבניין נשוא הבקשה להיתר התייחס לענין אי שימוש בכניסה למרתף מרחוב בראלי אלא לשימוש האישי של בעל הזכות הרשום בנכס - מר ישראל אביוב .

2. ענין הבעלויות (לחידוד על ידי מחלקת הרישוי לקראת הדיון בוועדת המשנה) - המבקש טען כי חתם על הסכם שיתוף עם שותף וחילקו המרתף ל-2. ההסכם לא נרשם בטאבו וצוין בפרק הבעלויות כי הבקשה חתומה על ידי מיופה כח בעלי תת חלקה 1 בלבד (המחסן במרתף) - כלומר לכאורה בעל הזכויות ביתרת שטח המרתף לא נתן הסכמתו לבקשה.

3. לבקשת צוות ההתנגדויות, השימושים המותרים במרתף על פי תכנית ע"י הם- שטחי שירות כלליים, שטחים הנלווים למגורים ומשרדים למקצועות חופשיים בהתאם להוראות סעיף 10 לתכנית ע"י.

בהמשך לישיבה שנערכה ביום 22.5.2019 אצל סרה"ע אופירה יוחנן וולק, בהשתתפות סרה"ע מיטל להבי, אינג' נעמי מוסקוביץ ועו"ד רונה רכס,

ובהמשך לבדיקות שנערכו על ידינו ועל ידי מחלקת רישוי בניה רצ"ב נוסח מוצע- לשיבוץ בדראפט לידיעת הועדה (שימו לב למטראז שהדגשתי בצהוב- האם המספר מדויק?):  
צוות ההתנגדויות מקבל את עמדת ועדת ערר כי לא ניתן לאשר שימוש למשרדים בשטח של 400 מ"ר. גם אם יאושר השימוש ב 120 מ"ר, אנו רוצים לראות מה יעשה ומה השימוש רוצים לעשות בשאר השטח. אנו רוצים לראות את החומר מרישוי עסקים לגבי השטח הנותר ומי הגיש את הבקשה. צוות ההתנגדויות סבור שלא ניתן להתייחס לבקשה שמתייחסת לפחות משליש מיחידה שלמה וכל החלטה תצטרך להיות מלווה בהבנה מה קורה בכלל היחידה, שכן מטרת וועדת הערר להגביל ל 120 מ"ר הייתה להפחית את המטרדיות והוועדה מבקשת לוודא שאין בעירוב שימוש בכדי להגדיל המטרד .

## חוות בוחן הרישוי (נעמי מוסקוביץ):

ההיתר לבניין הוצא בשנת 1970, ואז לא היו שום הנחיות לגבי מרתפים. לפי ההיתר 406 מ"ר מתוך המרתף הינם בבעלות פרטית משותפת ל-2 בעלים. המרתף אושר כמחסן .

לפי תכנית ע"י (מרתפים) סעיף 10 ב' 2 "בבניי מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשימוש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף, יכיו"ב) , הכל לפני תחילת תכנית "ע" מרתפים (28/11/1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית".

## חוו"ד היועמ"ש ע"י רונה רכס:

החלוקה ביניהם הינה לפי הסכם בין הבעלים, וכדי להתאים את המבוקש להחלטת הערר. במסמכי הבקשה יש את הנסח טאבו והסכם שיתוף בין הבעלים.

לפי תכ' החלה על המקום (1435) מותרים 32 יח"ד בשטח 100 מ"ר כ"א = 3200 מ"ר  
ההיתר כולל מרתף ניתן ל-סה"כ 4614.09 מ"ר מהם 470.10 מ"ר מרתף, 140.40 מ"ר מקלט ובניה בקומת קרקע מפולשת של 84.24 מ"ר,



מבלי להבדיל בין שטח עיקרי לשטחי שרות . כל זה כתבתי לפי טבלת השטחים שבהיתר.  
בלי מרתף, בלי מקלט ובלי הבניה בקומת הקרקע בבניין יש 600 מ"ר מעבר למותר!  
לפי פרוטוקול משנת 1996 אושרו לתב"ע 1435 שטחי שרות : מתחת למפלס הכניסה שטחים לפי תכנית ע',  
שטחים לביטחון ובטיחות, מערכות תכניות, חניה, מבואה וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת...  
לגבי מרתף לדעתי זה ברור שאושר בהיתר לא במסגרת זכויות הבניה ולכן אני חוזרת על הוראות תב"ע ע"1".



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבדים 6A

6336/570	גוש/חלקה	19-0905	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	21/07/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג		תיק בניין
749.00	שטח	17-00801	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לילי קליאן

טבנקין יצחק 17, תל אביב - יפו 6935334

### עורך הבקשה

נורית קצרגינסקי

יוחנן הורקנוס 23, תל אביב - יפו 62493

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, שטח התוספת (מ"ר): 9.89, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הגדלת שטח המרתף מעבר ל-115 מ"ר המותרים על חשבון שטח הממד שמתוכנן בקומת מרתף במסגרת הקלה (+25% 12.50 מ"ר המרתף שטח של מבנה עזר לעיקרין), תוספת אחרת: הגדלת שטח חצר מונמכת במרווח הצידי עד 1.90 מ לעומת 1.50 מ המותרים ומעל 10 מ"ר המותרים במבחנת שטחה במסגרת הקלה, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

## ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 19-0304 הכוללים הגדלת שטח המרתף והגדלת שטח ורוחב של חצר מונמכת עם מזרקות לירידה למרתף בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, ובתנאים הבאים:

### כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להגדלת חצר מונמכת במרווח הצדדי הדרומי ברוחב של 1.70 מ' נטו ובשטח של 23.55 מ"ר נטו (לעומת 1.50 מ' ו-10 מ"ר המותרים).
- הקלה להגדלת שטח מרתף בהתאם לקונטור קומת הקרקע על חשבון שטח הממ"ד, שמתוכנן במרתף;

### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס



## היתר בכפוף לתנאי היתר מקורי מיום 25/03/2019

החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מאוריצי ויטלה 9

7225/7	גוש/חלקה	19-0555	בקשה מספר
כוכב הצפון	שכונה	02/05/2019	תאריך הבקשה
שינויים הארכת תוקף החלטה	סיווג	2239-009	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 תמי זנגו גרשון  
 מאוריצי ויטלה 9, תל אביב - יפו 6965104 דוד גרשון  
 מאוריצי ויטלה 9, תל אביב - יפו 6965104

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: המרת שטחים עיקריים לשירות מהממדים, וניודם לדירת הפנטהאוס, ללא תוספת שטח כללי למבנה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

- ביטול תנאים מס' 1 ו-2 בהחלטת הוועדה מיום 2/5/2018 ואישורם מחדש בנוסח הבא:**
1. א. פירוק הסגירות והבניה שהותקנו ללא היתר בכל חזיתות הבניין וקבלת אישור הפיקוח על הבניה כתנאי למתן היתר.
  - ב. התאמת חומרי הגמר וגוונם למאושר ולקיים בהיתר ביתר קומות הבניין וקבלת אישור הפיקוח על הבניה כתנאי למתן היתר.
  2. הצגת חומרי הגמר של הפתחים על גבי כל מוצגי מפרט הבקשה (לרבות גוונם) בקומה 14 והצגת חזיתות אחידות בבניינים 5 ו-6 בהתאם לתב"ע 2196' ובתאם לקיים בבניין הסמוך בכתובת מאוריצי ויטלה 11.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים וביתר התנאים המפורטים בהחלטה המקורית.**



## ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 1  
רשות רישוי מספר 1-19-0128 מתאריך 08/05/2019

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
רשות רישוי מספר 1-19-0128 מתאריך 08/05/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 02/05/2020 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 יהודה המכבי 49

6212/138	גוש/חלקה	18-0410	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	13/03/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0502-049	תיק בניין
790.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

גדעון רוזינסקי  
שו"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1,284.44,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 3 יח"ד, כמות חדרי שירותים: 5,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 26,  
על הגג: קולטי שמש,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: רמפת ירידה לחניון, כמות מקומות חניה: 31, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
פירוט נוסף: 2 קומות מגורים עליונות בנסיגה לפי תב"ע,  
נפח חפירה (מ"ק): 5,000.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-20-2 מתאריך 06/05/2020

לאשר תיקון תנאי בהיתר מס' 3 והסרת חלקו השני של המשפט 'ללא עוגנים זמניים', תוך התייחסות  
לפרסום מס' 14 ובכפוף לתנאים מטה.

### תנאי להיתר:

- קבלת אישורם הסופי של תיאום הנדסי ומח' נכסים.
- הצגת העוגנים במפרט הן במנח הקומות והן בחתכים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0014 מתאריך 31/07/2019

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 4**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0014 מתאריך 31/07/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 29 יח"ד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 9  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0010 מתאריך 05/06/2019

**ההחלטה : החלטה מספר 9**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0010 מתאריך 05/06/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.
2. לאשר פתרון להסדרת 2 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן, ע"י השתתפות בתשלום קרן חנייה.

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

**תנאים להיתר**

1. ביצוע כל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הנמכת גובה קומת גג עליונה וגובה כולל מעקה גג עליון למותר על פי הוראות התכנית התקפה.
3. מיקום חדר בלוני הגז של דיירי הבניין בתוך קווי הבניין בהתאם להוראות התכנית התקפה.
4. הכנסת מקומות חניה לאופניים בתחום בקומת הקרקע לשימוש הדיירים בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
6. הצגת בתי גידול בחתכים בגרמושקה בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. בניית מרתפים עד גבולות המגרש- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק,



- במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.  
5. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34:  
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.  
7. רמת הקרינה מחדר הטראנספורמציה תהיה ע"פ הדין.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 75

7462/14	גוש/חלקה	18-1299	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/08/2018	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0003-075	תיק בניין
613.00	שטח	17-00715	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דוד לוי  
 הערבה 1, גבעת שמואל 5400804 תל-סאן בע"מ  
 דיסנצ'יק אריה 5, תל אביב - יפו 6935621

### עורך הבקשה

אייל אינגבר  
 השקד 10, גבעת שמואל 5405200

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש המקום כיום: בהיתר קיימים משרדים בהיתר בקומה ראשונה, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים בקומה ראשונה בתת חלקה 12,13,14 אשר בבעלות המבקש, שימוש מבוקש: דירת מגורים בקומה ראשונה בשטח 64.46 מ"ר לצמיתות, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 64.46, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

### ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר משרדים וחלק מיציע של המסחר הנמצא בקומת הקרקע ליח"ד אחת בקומה הראשונה.
- לדחות את טענות המתנגדים שכן:
- מדובר על בקשה לשימוש חורג מהיתר ולא מתכנית, השימוש תואם את התב"ע החלה ואין מניעה לאשר כאשר הדבר אין בו לפגוע בתכנון עתידי במקרקעין.
- השטח שבו מבקשים שימוש חורג נמצא בבעלות המבקש.
- הבקשה לא כוללת תוספת שטח מעבר למאושר בהיתר.
- לפי התשריט, הקומה המבוקשת הושלמה למלאה כך שלא קיימים יציעים מעל החנויות והגישה לדירה הינה מחלל המדרגות הכללי של הבניין.



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

**תנאים להיתר  
תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.**

**הערות  
ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בית לחם 4

6912/11	גוש/חלקה	18-1393	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	06/09/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג		תיק בניין
276.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

החיים היפים-סגנון אחר בנדל"ן- בית לחם 4  
ארז 2, סביון 5651413

### עורך הבקשה

מוטי כהן  
עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חו. משחקים מצורף לדירת גן,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירת גן 21 חנויות בחזית, כמות חנויות: 2, כמות חדרי  
שירותים: 1,  
בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות אופנה, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 10,  
על הגג: חדרי יציאה,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,  
פירוט נוסף: בית מגורים 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בחזית ועוד דירת גן, עפ"י תוכנית רובע 5 העתידית  
ובהתאם להוראות תמ"א 38, העבודות המבוקשות בהיתר כולל

### ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

- לא לאשר את הבקשה להריסה ובנייה של בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומה חלקית שכן:
1. הבניין מתוכנן בקו בניין צדדי 2.00 מ', במקום 2.5 מ' המותרים לפי תנאים מגבילים שפורסמו לפי 77-78
  2. קו בניין אחורי- מתוכננים ממ"דים בקו בניין אחורי בסטייה של 1.50 מ'- הדבר נוגד תנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78 המאפשרים ממ"ד לבניין מגורים חדש בתוך קו הבניין האחורי המוקטן של 4.50 מ' ולא 3.00 מ' כמבוקש.
  3. צפיפות- בשל סטייה בקווי הבניין לא ניתן לבדוק כמה יחידות דיור ניתן לקבל.
  4. הנחיות עיצוב לבנייה חדשה באזור ההכרזה:
- א. החזית הפונה לרחוב ללא מישור בנוי - מתוכננים חלונות לכל אורכה.
- ב. מתוכננות מרפסות עגולות.



- ג. מתוכננים מעקות זכוכית כאשר גובה החלק הבנוי יהיה 0.90 מ'.
- ד. החזית לא מעוצבת כמסה בנויה אחת- הקומות העליונות מתוכננות בנסיגה פנימה.
5. המרפסות בחזית הראשית מתוכננות בקו 0.00 עם בניין השכן- דבר זה נוגד מדיניות הוועדה אשר דורשת להתרחק 1.50 מ'.
6. בנייה על הגג- מוצעת נסיגה של 2.58 מ' לחזית הקדמית המוצעת במקום 3.00 מ' הדרושים לפי פרסומים 77-78 לעניין נסיגות בקומות הגג.
7. תכסית קומת הגג- לא ניתן לבדיקה, אך לאור הצורך בהתאמה לקווי הבניין המותרים נראה שהבנייה על הגג תהיה מעבר.
8. שטח המרתף המוצמד למגורים ולמסחר עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע וגם על שטח המסחר שאליו הוא מוצמד- נוגד תכנית ע'1.
9. תכסית קומת המרתף שווה ל 100% בניגוד לתמ"א 34 המתירה 85% וללא הצדקה תכנונית לכך.
10. בשל תכסית קומת המרתף ב100% לא נותרו שטחי חלחול למי נגר- 15% לפחות, דבר הנוגד מדיניות הוועדה.
11. לא תוכננו מסתורי כביסה- נוגד מדיניות
12. לא הוצגו מתקנים סולריים על הגג בטענה שהגג קטן אך נראה שרוב רובו מרוצף בדק עץ ומיועד לשיזוף.
13. מבוקשת בריכה פרטית בקומת המרתף בחצר מונמכת – אישור זה מחייב פרסום הקלה (שלא בוצעה) ונבדק בהתחשב בשטח הנותר לנטיעות עצים.
14. מתוכננת חצר מונמכת בבניין מגורים, בניגוד למדיניות הוועדה המקומית ובמידות העולות על המותר לחצר אנגלית.
15. מוצעת פרגולה הנתמכת על קיר הבניין בניגוד לחוק התכנון.
16. לבניין הצמוד בקיר המשותף, בית לחם 4, הוגשה בקשה אשר אושרה בוועדה ולא הוצגה בשום צורה בבקשה זו, לא בחזיתות ולא בתכניות.
17. ויטרינות המסחר בולטות מחוץ לקווי הבניין המותרים 0.00 מ'.
18. מסומנים עצים בבקשה ללא בתי גידול או אדמה לנטיעה- על משטחי בטון.
19. מוצעת נישה לבלוני גז בגובה של כ- 2.50 מ' ומחוץ לקווי הבניין.
20. הבקשה נערכה בצורה המקשה על בדיקתה, החתכים נעשו בצורה קטועה ולא המשכית, כפילות בקומת הגג, קווים לא ברורים ופרטים רלוונטיים חסרים כמו כן, לא מסומנים קווי בניין ומגרש בחתכים ובחזיתות.
21. הודעה בדבר שלילת הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 40

7430/30	גוש/חלקה	18-1748	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/12/2018	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0018-040	תיק בניין
660.00	שטח	17-02773	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יובלי תל אביב ניהול השקעות וייזום (ר.ע.מ.ד) בע"מ  
 שיינקין 32, תל אביב - יפו 6523212 אינפודורה מנג'מנט לימיטד  
 ת.ד. 1, מפעלי גרנות 3881100

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

**ההחלטה: החלטה מספר: 7**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0014 מתאריך 31/07/2019**

### ההחלטה : החלטה מספר 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0014 מתאריך 31/07/2019

1. **לאשר את הבקשה לשינויים בבניין שהוקם במקור לפי היתר מס' 17-0574 הכוללים:**
  - הצמדת החצר האחורית לדירות בקומת הקרקע.
  - שינויים פנימיים בכל הקומות.
2. **לדחות את ההתנגדות שכן, הפיכת החצר לפרטית לא תגרום לרעש מוגבר יותר מאשר חצר שיתופית גדולה.**
3. **לא לאשר תוספת מחסנים דירתיים מעבר ל-18 כמספר יח"ד המאושרים.**
4. **לא לאשר הגבהת גובה הגדר בחזית העורפית.**

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

- תנאים להיתר**
1. **התאמת מספר המחסנים הדירתיים כמספר הדירות בהיתר.**



2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 17-0574
3. אי הגבהת הגדר בחזית העורפית.
4. סגירת תחנת התיאום מול מח' נכסים.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוטשילד 112

7438/21	גוש/חלקה	17-1722	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/10/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0008-112	תיק בניין
338.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 ס.א רוטשילד 112 בע"מ  
 רמז דוד 16, נתניה 4231017

**עורך הבקשה**  
 ניצה סמוק

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 6, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה מגורים בן 3 קומות הכולל 3 יח"ד, בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-19-2 מתאריך 14/08/2019

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-19-2 מתאריך 14/08/2019

**1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים בן 3 קומות מתוקף תכנית לב העיר- שימור ג' הכוללים:**

- בקומות הקיימות: שינויים פנימיים והריסת חלק מהחזית הצפופית, פתיחת מרפסות שנסגרו בבנייה קשיחה לטובת סגירה קלה והקמת שני ממ"דים בכל קומה לטובת יח"ד הקיימות.
- תוספת של 2 קומות חדשות יח"ד עם ממ"ד בכל קומה.
- קומת גג חלקית עם יח"ד עצמאית.
- הכל מעל 4 קומות מרתף (3 מתוכן עבור חניה בלבד).

סה"כ 9 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו6 יח"ד חדשות).

**2. לאשר את ההקלות הבאות:**

- הקלה לגובה מרתף ול-2 קומות מרתף נוספות מעל למותר בתכנית ע' בגבולות המגרש.
- העברת שטחי בנייה מהקומות הקיימות לקומות החדשות.



- פטור ממרפסות שרות;
  - הגבהת גדר קדמית (באזור כניסה לחניה וכניסה לאזור של מתקנים טכניים) עד 2.35 מ' מפני המדרכה וזה לצורך השוות גובה הגדר באזורים הנ"ל לגובה הגדר בכל שאר הגבול הקדמי של המגרש הנמצאת מעל קיר תומך.
  - בניית ממ"דים בקו בניין צדדי 2.0 מ'
  - כניסה מקורה למתן כניסה אוטומטי מחוץ לקו הבניין הקדמי (הגבהה נקודתית של הבמה הקיימת);
  - לדחות את ההתנגדויות שכן ההקלות פורסמו כחוק והבנייה בחזית העורפית הגובלת עם חלקת המתנגדים ומוצעת בקונטור הבנייה הקיימת היום לא חורגת ממנו, תוספת הקומות בבניין המבוקש בהתאם למותר, כל שלא תהיה כל פגיעה נוספת בנכס המתנגדים. כמו כן הבנייה המבוקשת אינה מונעת בנייה בחלקת המתנגדים.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. אישור סופי ומילוי כל דרישות מחלקת שימור.
2. מילוי כל דרישות מכון רישוי וקבלת אישורם.
3. תיקון חישובי השטחים לרבות הכללת שטח מרפסת גג מקורה בחזית האחורית במניין השטחים העיקריים.
4. הגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים
5. התאמת מרפסת קדמית בקומה הרביעית למרפסות קדמיות בקומות הקיימות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לשטחים משותפים בבניין.
3. שיפוץ הבניין לפי דרישות מחלקת שימור.
4. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד, וללא עוגנים זמניים.
5. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
6. הצגת אישור מח' השימור לסיום עבודות הבנייה בהתאם לדרישותיהם.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור לבנייה אחרת.

ההחלטה: החלטה מספר: 8  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0014 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0014 מתאריך 31/07/2019

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.



## החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סמטת התבור 1

7227/19	גוש/חלקה	18-0996	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/06/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0371-001	תיק בניין
274.00	שטח	17-02733	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אמיר חסיד  
 דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140

### עורך הבקשה

אילנה קוזניץ  
 בצלאל 15, תל אביב - יפו 6468315

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 110.74,  
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, שטח שירות נלווה למגורים,  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירת מגורים,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יחיד מבוקשות: 6,  
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: מתקנים טכניים, כמות מקומות חניה: 7, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר):  
 1.5  
 פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בן קומה 1 והקמת בניין חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר יציאה ל

### ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

## ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### 1. לא לאשר את הבקשה שכן:

- א. הבניין תוכנן בקו קדמי של 0.43 מ' במקום 1.50 מ' תוך בקשת הקלה לאישור הבניין בהתאם לקו הבניינים ברחוב בין 2 צמתים- לא ניתן לאשר הקלה זאת וכפועל יוצא את התכנון שכן באזור זה קיימים פרסומים לפי סעיפים 77,78 שקבעו כי קו הבניין יהיה בהתאם לתכנית המקורית החלה באזור זה (מ').
- ב. קיימת חריגת שטחים של כ-90 מ"ר בתכנון הבניין (בקומות+קומות הגג) מבוקשות הקלות כמותיות שלא ניתן לאשר את כולן, כגון: הקלה כמותית לתוספת מעלית שלא ניתן לאשר עבור בניין חדש והקלה כמותית של 2.5% לכל קומת תוספת שניתן לאשר רק עבור קומה אחת, שכן קומת העמודים הינה מכוח התכנית. במידה והיו מאושרות ההקלות הייתה נותרת חריגת שטחים של כ-70 מ"ר.





- ג. מבוקשת דירה מעל המותר המבוקשת כהקלה של 20% מסך הדירות. הקטנת השטחים כפי שפורט בסעיף לעיל תגרום לאי עמידה בתנאי הסף של אישור הקלה לתוספת דירה המחייב שמירה על ממוצע דירות של 80 מ"ר. לאחר הורדת השטחים לעיל שטח הדירות הממוצע בתוספת הדירה יהיה כ-76 מ"ר ועל כן לא ניתן לאשרה.
- ד. הנסיגות הנדרשות לתכנון הן בקומת הקרקע והן בקומת הגג נלקחו מקו הבניין שתוכנן ולא מקו הבניין המותר בתכנית של 1.5 מ'. ועל כן התאמת התכנון לנסיגות הנדרשות מקו בניין קדמי זה יגרום לתכנון אחר של קומת הקרקע והגג.
- ה. תוכננה כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע שגורמת לתוספת שבילים בקומת הקרקע על חשבון הגיבון הרצוי בהתאם להנחיות אדריכל העיר בנושא זה.
- ו. דלתות חדרי האשפה והגז תוכננו לעבר חזית הרחוב בניגוד להנחיות אדריכל העיר לנושא זה.
- ז. יצוין כי תכנון החניה לא אושר על ידי בוחנת התנועה והומלץ במידה והבניין יאושר לאשר את החניה על ידי תשלום של קרן חניה בהתאם לתקן.
- שינויים יגרמו לשינוי מהותי בבניין מכפי שהוגש ועל כל לא ניתן לאשרו.
2. לדחות את ההתנגדות שכן התכנון המבוקש בהקלות לנושא גובה הבניין וכמות הדירות בו תואם את התכנון העתידי כפי שהוצג בפרסומים 77,78 לאזור זה. שאר נימוקי ההתנגדות הינם קניינים ויש לדון בהם בערכאות המתאימות.

הודעה לעורכת הבקשה נשלחה בדואר אלקטרוני על סיבות השלילה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### נס ציונה 7, סמטת נס ציונה 1

6909/68	גוש/חלקה	18-1480	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/10/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0108-007	תיק בניין
558.00	שטח	17-01960	בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

שורש ישי בע"מ

נס ציונה 7, תל אביב - יפו 6390409

#### עורך הבקשה

ענת מסורי

צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 31.75, השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: מלונאות, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 0.5, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0014 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0014 מתאריך 31/07/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הקיימת עבור השימושים המבוקשים.
2. לאשר שימוש חורג מהיתר במרתף לחדר טלוויזיה עבור אולם כנסים.
3. לאשר שימוש חורג בקומת הגג מאולם ישיבות לחדר אוכל.
4. לא לאשר הרחבת קומת הגג שכן מבוקשת בנייה בנסיגות הנדרשות לצדדים בתכנית 3658.
5. לא לאשר שימוש בקומת הגג לאירועים, שכן הנושא לא פורסם, הרחוב הינו רחוב מגורים ועל כן נדרש פרסום

נאות מול תושביו וחוות דעת מקיפות לצורך אישור שימוש זה, שלא הוצגו במסגרת הבקשה.

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר לחדר טלוויזיה לשימוש בחלל המרתף התחתון כאולם כנסים והרצאות.
- שימוש חורג מהיתר לחדר ישיבות לשימוש בקומת הגג החלקית כאולם אוכל לשימוש אורחי המלון.



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

**תנאים להיתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון וקבלת אישורם בהתאם.
2. הקטנת התכנון על הגג בהתאם לנסיגות הנדרשות בקומה זאת מכוח תכנית 3658.
3. הנמכת קומת הגג עד ל-26 מ' המותרים בתכנית 3658.
4. ביטול כיתוב אולם אירועים מתכנית קומת הגג.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

כל שימוש במלון כמלון ובחלקיו הנפרדים לשימוש הרחב מהמשרת את אורחי המלון יותנה ברישיון עסק.

**הערות**

ההיתר הינו לתוכן ההיתר ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### הרב קוק 33

6915/52	גוש/חלקה	18-1719	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	26/11/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0113-033	תיק בניין
570.58	שטח	17-02645	בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

מולטילנד זכריה בע"מ

דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

#### עורך הבקשה

ניצה סמוק

#### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר: כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: חלוקה מחודשת של הקומות הקיימות שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

#### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-19-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-19-2 מתאריך 31/07/2019

ביטול סעיף 2 בהחלטת הוועדה מתאריך המאשר השתתפות בתשלום לקרן חניה ואישור מתקן החניה שתוכנן בהתאם לחוות דעת בוחנת התנועה במכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה ושינויים כלפי היתר שהוצא בתאריך 06.09.2018 ומספרו 15-0342, בבניין לשימור משנת 1925, שתוכנן על ידי אדריכל יוסף טישלר בסגנון האקלקטי, כך שיתקבל בניין בן 3 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור 14 דירות, מעל מרתף חניה ומתקנים טכניים.



2. אישור פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה עבור 1.33 מקומות חנייה.
3. בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה חלק ב' ו'ג' ובהתאם לחוות דעת מח' השימור- ישוקמו פרטי מעקות, מאחזי יד ומדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתיעוד המבנה.

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

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הקטנת שטח המרתף בהתאם למותר בתכנית 4598.
3. ציון זיקת הנאה תירשם לטובת חלקה 55 בגוש 6915 לצורך כניסה לחניון ברב קוק 35- על גבי התכנית.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה עבור החלקה הסמוכה לכניסת כלי רכב.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות ואישור רשות המים.
5. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**ביל"ו 33, ברדיצי'בסקי 17**

7085/85	גוש/חלקה	19-0485	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	07/04/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0067-033	תיק בניין
265.00	שטח	17-01492	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אנגל בבילו 33 תא בע"מ  
 מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424

**עורך הבקשה**  
 אייל קובי מושלין  
 נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: השלמת קומה ותוספת קומה חלקית - לפי תמ"א 38 ותכניות רובע 5 שבתכנון על הוראותיה, מספר תכנית הרחבה: ס, תוספת אחרת: הוספת מעלית במרווח צדדי צפוני מעבר לקו הבניין המותר, שימוש המקום כיום: בהיתר ביניין דירות בן 7 דירות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 91, שטח פרגולה (מ"ר): 12, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3, למקום אין כניסה נפרד

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022**

לתקן את החלטת הוועדה מ- 31/07/2019, ולאשר פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון לשכת המסחר).

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.





ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 06/01/2021 2-20-0028 מתאריך

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 06/01/2021 2-20-0028 מתאריך

לתקן את החלטת הוועדה מ- 31/07/2019 ולהוסיף את חנות המכולת שאושרה בהיתר משנת 1952 בפירוט קומת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23/12/2020 2-20-0027 מתאריך

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23/12/2020 2-20-0027 מתאריך

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת של הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 12  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 31/07/2019 2-19-0014 מתאריך

**ההחלטה : החלטה מספר 12**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 31/07/2019 2-19-0014 מתאריך

1. לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים לבניין פינתי קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית:

- תוספת מעלית חיצונית עם תחנת עצירה בכל הקומות.
  - בקומת המרתף – שיפוץ מקלט קיים, חפירה לצורך התקנת פיר מעלית, תוספת חדר משאבה בוסטר.
  - בקומת הקרקע: הריסת חלק מהקירות בקומת הקרקע החלקית ובנייתם בצורה מורחבת כולל תוספת שטח לדירה הקיימת והקמת חדר אשפה.
  - תוספת קומה חדשה עבור יחידת דיור אחת בקונטור הקומה המחוזקת שמתחתיה.
  - בניית קומת הגג חלקית עבור דירה אחת ופרגולה מעל מרפסת הגג הצמודה לדירה.
  - תוספת מעלית בהבלטה של 2.75 מ' למרווח הצדדי צפוני
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים להיתר



1. הצגת חומרי הגמר בחזיתות הקיימות ביחס לחזיתות לאחר השיפוץ, תוך התאמה בבנין עצמו ולסביבה בה הוא ממוקם ולהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
2. הצגת ריכוז והסדרת המרזבים, צנרת וכבלים בכל חזיתות הבניין.
3. הצגת התכנון לפי הנחיות העיצוביות לבניינים באזור ההכרזה לרבות שמירה על האופי האדריכלי של הבניין הקיים ביחס לסביבתו, שמירה על מראה מרפסות סגורות באופן אחיד המייצגות את מסת המרפסות ביחס למסת הבניין כפי שתוכנן במקור.
4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. סגירתן האחיזה של המרפסת תבוצע בעת ובעונה אחת.
3. השטחים המשותפים בבניין ירשמו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6. הריסת המרפסת במרווח הצדדי המערבי כפי שסומנה במפרט הבקשה כתנאי לתחילת ביצוע העבודות.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כרמלית 9

7229/80	גוש/חלקה	19-0706	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	10/06/2019	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0119-009	תיק בניין
522.00	שטח	18-01587	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 כרמלית 9 נכסים בע"מ  
 ירושלים 34, רעננה 4350108

**עורך הבקשה**  
 ענת מסורי  
 צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): חדר מכונות מעלית בקומת המרתף על פי היתר, שימוש מבוקש: שימוש חורג להיתר לטובת מחסן דירתי בקומת המרתף, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 4.35, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 13  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 13 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

**לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מחדר מכונות למעלית בקומת המרתף למחסן דירתי בשטח של 5 מ"ר לצמיתות.**

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

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
**הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שינויים בשטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.**



## הערות

ההיתר הינו לשימוש המפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש ו/או אישור לכל שימוש אחר שלא בהיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רמברנדט 14

6217/513	גוש/חלקה	18-1030	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	01/07/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0541-014	תיק בניין
755.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ג.ב רמברנדט 14 תל אביב בע"מ  
ויצמן 2, תל אביב - יפו 6423902

### עורך הבקשה

רפאל שפירא  
סמטת מנשה 4, רמת גן 5230356

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 5,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, חדרים טכניים,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 3 יח"ד,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 30,  
על הגג: חדר מכוונות ומעלית, חדר מכוונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 31, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 14

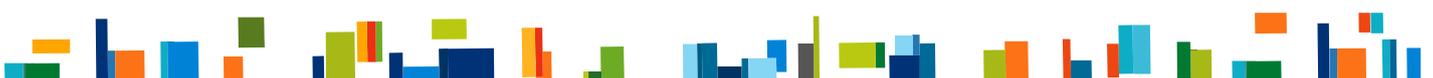
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצעת בנייה מעבר לקווי הבניין המותרים וכתוצאה מכך, הגדלת נפח הבנייה המותר בכל הקומות הטיפוסיות ובניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
- תכנית הקומות בבניין הינו מעבר למותר בהוראות תכנית 3729 א'.
- מרתפים:
- תכנית הבנייה המוצעת קומת המרתף הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תמ"א 34 ותכנית 3729 א' ואף נוגדת את הוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
- גובה קומת מרתף עליונה הינה חורגת מעבר למותר בהוראות תכנית ע'1.
- קומת הקרקע:



- הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא שטח מפולש כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
- מוצעת הצמדת חצר פרטית לדירת גן בחזית הפונה לרחוב, בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
- מוצע פתרון לבלוני גז בנישה במרווח צדדי מערבי ולא בתחום הבניין כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
- 5. בנייה על הגג:
  - נסיגות על הגג בקומות 6 ו-7 (חלקיות), בחזית קדמית ועורפית הינן קטנות מהמותר בהוראות תכנית 3729 א'
  - וכתוצאה מכך בנייה בקומות הנ"ל מוצעת בחריגה מעבר זכויות הבנייה שהוגדרו בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
- 6. בקומות א' ו-ב, מוצעים ממ"דים לחזית הפונה לרחוב עבור דירות מתוכננות, הכוללים קירות יורדים לתחום רצועה מפולשת בקרקע ובאופן אשר אינו משתלב בעיצוב החזית הקדמית בניגוד למותר בהנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.
- 7. גובה קומות בין רצפות (בקומת קרקע ובקומה 7 (חלקית) הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית 3729 א'.
- 8. מרפסות:
  - מרפסות בחזית קדמית מוצעות בצורה שאינה אחידה בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
  - הבלטת מרפסות בחזית ובעורף מעבר לקווי הבניין הצדדיים המותרים הינו נוגד את הוראות תכנית 3729 א'.
- 9. מסתורי כביסה:
  - לא הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל יח"ד המתוכננות כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
  - הבלטת מסתורי כביסה מעבר למישור חזיתות הבניין הצדדיים, הינה בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
- 10. גובה הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי, עולה 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבנייה וגובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינו עולה על 0.70 מ' המותרים לפי הנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.
- 11. בקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
  - לא הוצגו כל המידות, והמפלסים והחתכים הרלוונטיים.
  - קיימת חוסר התאמה בין תנוחות קומות לחזיתות וחתכים.
  - חישובי שטחים נערכו בצורה שגויה מבלי שנלקחו במניין השטחים העיקריים כגון: שטחים המקרים מרפסות גג בקומות 6 ו-7 (חלקיות).
  - תוכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, והמפלסים, הנדרשים לבדיקתה. הבקשה אינה כוללת הצגת רצועת גיבון ברוחב של 2.00 מ' רציפה ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב, כנדרש בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.
  - הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון לחלחול מי נגר עילי (לפחות 15% משטח המגרש) במרווח הקדמי, כנדרש בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.
  - לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
  - לא הוצג פתרון אוורור לחדרי שירותים בחלק מן הדירות המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבנייה.
- 12. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3729 א' התקפה, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות
- מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
- 13. לקבל את טענת המתנגדים לעניין הבנייה המבוקשת בחריגה מעבר לקווי הבניין הצדדיים המותרים.



14. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**עין גב 10, מצודת בית"ר 9**

6133/368	גוש/חלקה	19-0111	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	20/01/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1008-010	תיק בניין
869.00	שטח	18-00868	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אלכסנדרה ריף  
 מרגולין 15ב, תל אביב - יפו 6761409

**עורך הבקשה**  
 דניאל אריש  
 הדגל העברי 11, ראשון לציון 75225

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר יחיד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2324, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 24.96, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 88.04, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימיים קיימים כולל חדר רחצה ובניה בהתאם לתכנית ההיתר, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 15  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

**ההחלטה : החלטה מספר 15**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019**

1. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה מהנימוקים הבאים:
  - א. ההרחבה מבוקשת מעבר לקו ההרחבה המקסימלי ממערב ומעבר לקו ההרחבה שאושר בהיתר קודם להרחבת דירה סמוכה משנת 2010.
  - ב. הבקשה לא תואמת תכנית עתידית שאושרה בהיתר קודם להרחבת דירה סמוכה משנת 2010.
  - ג. אין הצדקה לחריגה מקו ההרחבה המקסימלי ממזרח.
2. לקבל את ההתנגדויות בעניין קו החריגה מקווי ההרחבה וחוסר התאמה להיתרים קודמים.
3. לדחות את ההתנגדות בעניין האפשרות העתידית לחיזוק הבניין.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סדר 9

6135/51	גוש/חלקה	19-0683	בקשה מספר
התקנה	שכונה	03/06/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	4034-009	תיק בניין
260.00	שטח	18-01616	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

זיו מרמלשטיין  
 פרוג 3, תל אביב - יפו 6341703 חיים מסלנסקי  
 פנקס דוד צבי 3, תל אביב - יפו 6203218 בנימין יוסף מסלנסקי  
 פנקס דוד צבי 3, תל אביב - יפו 6203218 שיר מרמלשטיין  
 עגנון 9, רעננה 4338009

### עורך הבקשה

אליה פדרמן  
 רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, גג, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מדרגות פנימיות. תוספת חדרי יציאה לגג. תוספת מרתפים למשרדים למקצוע חופשי, תוספת אחרת: תוספת מרתף וחדרי יציאה לגג, להיתר קיים. הבניין עדיין לא נבנה, שימוש המקום כיום: בהיתר היתר קיים. המבנה עדיין לא בנוי. מבקשים שינויים להיתר: תוספת מרתף וחדרים על הגג. בקומת מרתף מבקשים משרד למקצוע חופשי, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר):

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. על פי תכניות הגגות ג3 ו-ג3א החלות באזור, הקטנת הנסיגה ממעקה הגג נוגדת הוראות הבינוי של התכניות ומהווה סטייה ניכרת.
2. שטח חדרי יציאה לגג עולה על המותר לפי התכניות.



3. כניסה מחדר המדרגות המשותף למשרדים לבעלי מקצוע חופשי במרתף נוגדת הוראות תכנית ע1 לבניינים משותפים.
  4. לא הוצגו שינויים בכניסה לחצר משותפת הצפונית ובמגרש חניה גובל, כי בפועל נבנתה גדר ונוצרה חצר במגרש השכן שלא מאפשרת גישה בפועל.
- לדחות את ההתנגדות שכן לא מדובר במרתף עד גבול המגרש. בנוסף, במקרה של חפירת מרתף נדרשת נקיטת כל האמצעים למניעת נזק למגרשים גובלים וכן הפקדת פוליסת ביטוח לכיסוי נזקים לצד שלישי.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עזאי 20, פנואל 17

6135/51	גוש/חלקה	19-0713	בקשה מספר
התקוה	שכונה	11/06/2019	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4036-020	תיק בניין
89.00	שטח	17-02172	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 בלה נחשון  
 לוינ שמעון זאב 24, הרצליה 4678116

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

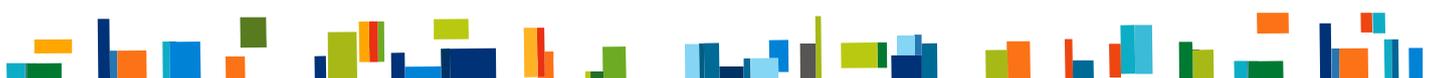
**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 67.48,  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,  
 על הגג: חדרי יציאה, פרגולה,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,

נפח חפירה (מ"ק): 210.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 17  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

- א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:
1. שטח עיקרי של הבניין החדש עולה בכ-10 מ"ר מעבר למותר לפי התכנית בתוספת הקלה כמותית.
  2. הקטנת הנסיגה ממעקה הגג נוגדת הוראות הבינוי של התכנית ג3 ומהווה סטייה ניכרת.
  3. שטח חדרי יציאה לגג עולה על המותר לפי תכנית ג3.
- ב. בתאריך 09.01.19 פורסמו תנאים מגבילים 77-78 לפי תכנית רה פרצלציה תא4764 לפיהם לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
- ג. לדחות את ההתנגדויות, שכן:



- מבוקש ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לפי הוראות תכניות תקפות ואין פגיעה בזכויות הבנייה של השכנים ובאיכות חיהם.
- בניין המתנגד בנוי בקו צדדי 0 עם פתחים בקיר החיצוני. לא קיים היתר לבנייה הקיימת. לכן הבניין החדש מתוכנן בנסיגה של 2 מ' למרות שלפי התכנית מותר היה לבנות בקו בניין 0 בקיר משותף.
- מס' יחידות דיור המוצע הינו לפי התכנית ולא ניתן למנוע מהמבקש לנצל את זכויותיו המותרות עפ"י תכנית תקפה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הקשת 40

7065/86	גוש/חלקה	18-1567	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	28/10/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3595-040	תיק בניין
512.00	שטח	18-00181	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אריק גולדשטיין  
 הקשת 40, תל אביב - יפו 6676141

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר יחיד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ההחלטה: החלטה מספר: 18  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 18 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרום-מערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) כהקלה לשינוי בינוי בטיפוס בהתאם למאושר בדירת השכן לשם ביצוע בניה רציפה באגף,

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

#### תנאים להיתר

1. השלמת הסכמות של בעלי הדירות בהתאם לנקבע בתקנות התכנית לרבות ההרחבות ושימוש פרטי בחצר המשותפת.
2. הכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים על פי הנקבע בתקנות ותיקון המפרט בהתאם.
3. עדכון סימון קווי הבניין במפרט בהתאם למאושר במפת מדידה (כולל הצגת מידות עד גבולות המגרש).
4. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי, הצגת חתכים רלוונטים והתאמה בין תנחות הקומות חתכים וחזיתות.
5. הצגת תכנית להרחבה עתידית בהתייחס למצב קיים בבניין.



6. הצגת תכנית פיתוח השטח כולל מתן פתרון לשבילי גישה משותפים ברוב מקובל ( 1.1 מ' לפחות).
7. הצגת תצהיר מהנדס השלד וחישובים סטטיים למסוגלותיו לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדמה.
8. שיפוץ הבניין על פי הנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ. והגשת התחייבות מתאימה לכך.
9. הצגת תצהיר מהמבקש בגין שייכות הגדרות וסככות בתחום המגרש והריסתם במידה ושייכים למבקש.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. פירוק חלקי הגדרות בחזית לרחוב כפי שסומנו בהיתר תוך הקמת גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
3. שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**ציהתל"י 36, הרבי מקוצק 1, הרבי מלילוב 2**

7045/152	גוש/חלקה	18-1860	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	20/12/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3074-036	תיק בניין
499.00	שטח	18-00139	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 איריס בר  
 ציהתל"י 36, תל אביב - יפו 6808680

**עורך הבקשה**  
 שרון מחפוד  
 עורי צפון 21, אלקנה 4481400

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר יחיד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: ס, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 107.16, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: חלוקה מחדש של חלל הדירה, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד ופרגולה, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 19  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

**ההחלטה : החלטה מספר 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019**

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע (כולל הוספת ממ"ד) כהקלה לבניית ממ"ד בחריגה של 0.70 מ' מתחום המותר להרחבה לכיוון החצר הפנימית לשם מימוש הזכויות ובהתאם למאושר בדירת השכן באגף הסמוך ופירוק סככה קיימת בחזית הדרומית בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח.  
 בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים תכנים ובתנאים הבאים:

- תנאים להיתר**
1. הצגת הסכמת השכנים לשימוש פרטי בחצר המשותפת או לחילופין תיקון המפרט בתאום עם בוחן הרישוי.
  2. התאמת גובה הגדרות ללא היתר בגבולות המגרש סביב הדירה הנדונה לגובה המותר של 1.50 מ'



3. ותיקון המפרט בהתאם . הצגת תכנית פריסת גדרות עם סימון גובה הגדר וקו קרקע מ-2 צדדים. הצגת הסכמת השכנים ומתן פתרון תכנוני עבור הבניה בחזיתות הצפונית והמזרחית מעבר לקונטור דירת השכן מלמעלה תוך השתלבות של הבנייה המוצעת עם הקיימת לרבות גזוטררה בדירת השכן.
4. הצגת חישובים נלווים לתצהיר מהנדס השלד ליכולת המבנה לשאת בעומסים המופעלים עליו ביחס לקונטור דירת השכן מלמעלה.
5. הצגת פתרונות אוורור לכל החדרים המוצעים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. סימון מדוייק של קו הבניין המותר לכיוון רח' ציהת"לי של 2.0 מ' כולל מידה עד גבול המגרש והוכחת התאמת ההרחבה לכך.
7. פירוק סככה קיימת כפי שסומנה בחזית הדרומית לפני מתן היתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ הבניין להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שמ"מ והגשת התחייבות מתאימה לכך.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורמה 8

7065/127	גוש/חלקה	19-0152	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	27/01/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3604-008	תיק בניין
501.00	שטח	18-01568	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יוסף סופיוב

בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323 דנה ארנסטינה ריבנר

בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323 יוסף אסף קוסטיקה

בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323 מלכה סופיוב

בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323

### עורך הבקשה

אברהם זאורוב

השלום 1, אזור 5801620

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יחיד מורחבות: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע, קומה א+חדר על הגג, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימיים, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

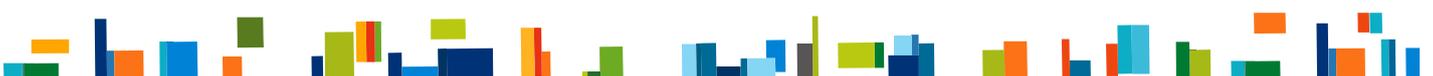
### החלטה : החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות באגף המערבי, שכן:
- הבניה נבנתה בפועל ללא היתר בחריגה מקווי הבניין המותרים לחזית ולצד בגדר סטייה ניכרת.
  - הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות בסטייה למסומן במפת מזידה לרבות סימון בניה קיימת שנבנתה ללא היתר.
  - הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות התכנית ללא סידור מעברים משותפים לגישה חופשית לבניין מקובל וללא התייחסות לבניה בתחום החצרות שמונעת סידורם כמסומן בתכנית.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.





28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**פיקוס 7, פיקוס 9, פיקוס 11**

7075/81	גוש/חלקה	19-0082	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	14/01/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3720-007	תיק בניין
1,853.00	שטח	17-02057	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קו התור התחדשות עירונית פיקוס 7-9-11 ת"א בע"מ  
 ת.ד. 87, שילת 7318800

**עורך הבקשה**  
 עופר סגל  
 שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 21, אחר: בנוסף תוספת 6 יח"ד בקומת הקרקע, מספר יח"ד מורחבות: 24, מספר תכנית הרחבה: 2298, קומה בה מתבצעת התוספת: 4-1, שטח התוספת (מ"ר): 73.74, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 646.47, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שטח תוספת - השטחים מתייחסים לקומה טיפוסית קיימת. קיימות 4 קומות טיפוסיות. בנוסף ל 71.21 מ"ר מרפסות. שינויים פנימיים - הריסת שטח עיקרי לטובת בניית חדר מדרגות המאפשר מעלית, תוספת אחרת: סה"כ מבוק

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 36  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0009 מתאריך 25/05/2022

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 36**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0009 מתאריך 25/05/2022**

**בהמשך להחלטת הוועדה מ- 31.7.2019 והחלטת הוועדה מ- 12.8.2020:**

**א. לאשר את ההקלה לתוספת חדר שנאים תת קרקעי ושינויים בתוואי המרתף וההקלות הבאות:**  
**4. הקלה בקו בנין קדמי (מזרחי) עד קו המגרש לבניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי.**  
**2. הקלה לקו בנין צידי (צפוני) עד לקו המגרש לבניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי.**

**ב. להאריך את תוקף החלטת הוועדה המקורית עד 31.12.2022**

**בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**



1. התאמת מרפסות בולטות מקו בניין קדמי לנקבע בתקנות.
  2. התאמת התכנון לתקנות תכנית ג1 לרבות גובה דירות על הגג ותיקון המפרט בהתאם.
  3. סימון השטחים המשותפים באופן ברור על גבי המפרט לרבות חצר אחורית משותפת. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם יצבעו השטחים המשותפים בצבע רקע שונה לטובת רישומם כרכוש משותף מכוח תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
  4. הבלטת מעליות בהתאם לתנאי התמ"א 38 וצמצום בליטתן מעבר לקו הבניין הקדמי עד למידה מינימלית הנדרשת לתפקוד המעלית ובכפוף לאישור יועץ בטיחות ונגישות.
  5. הצגת תכנית פיתוח כנדרש לרבות אופי הפיתוח, שתילה, גובה גדרות וחומרי גמר.
  6. ביטול פילרים בחזית לרחוב וסידורם בצמוד לגבול המגרש הצדדי, בהתאם לנקבע בהנחיות מרחביות, בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
  7. סידור הפתחים כלפי חצר משותפת החל מגובה 1.05, בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
  8. מילוי דרישות מכון הרישוי.
  9. התאמת התכנון לתקנות לעניין הבלטת מסתורי כביסה עד 0.75 מ' ומתן פתרון אוורור לכל החדרים.
  10. תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר.
- מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

#### תנאים בהיתר

1. מרפסות בולטות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
5. חוות דעת אקוסטית של ס. דניאל יום 29.1.2021 היא נספח להיתר הבניה והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
6. גרנטור יותקן על גג המבנה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש ההיתר יפקיד בידי הוועדה המקומית לפני תחילת עבודות הבניה העתק פוליסה צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
2. אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3. עמידה בדרישות מי אביבים.
4. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
5. שיפוץ חזיתות הבנינים, הסדרת שבילי הגישה, חידוש הגינות, הסדרת האינסטלציה וכן טיפול בכל מערכות התשתית העלולות להפגע עקב תוספות הבניה. כל זאת על פי דרישות מהנדס העיר.



- יש לזמן את מהנדס משה ממון (טל: 03-5611492) לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
2. יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לגמר יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר ..... : העצים יציבים".
3. ישתלו במגרש 22 עצים חדשים בגודל 10 ( " 4 ) לפחות .  
ישתלו עצים לפי מפתח של לפחות 1 עץ לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה , כאשר כל עץ בגודל 10 ( " 4 ) לפחות. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
4. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ואישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבחון תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

#### התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות חתומה ע"י המבקש לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0017-20-2 מתאריך 12/08/2020

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 30 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0017-20-2 מתאריך 12/08/2020

לאשר את ההקלה להבלטת מרפסות בשיעור של 40% מהמרווח הקדמי ועד 2 מ' ולבטל תנאי מס' 1 בהחלטת הועדה המקומית מספר 14-0019-2 מתאריך 31/07/2019 של: התאמת המרפסות הבולטות מקו בניין קדמי לנקבע בתקנות.  
מלבד המפורט לעיל, החלטת הועדה המקומית נשארת בעינה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 21  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 14-0019-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 21 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 14-0019-2 מתאריך 31/07/2019

לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה וקומות מכוח תמ"א 38 לבניין מגורים קיים בן 5 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, לקבלת בניין בן 7 קומות ודירות על הגג עבור סה"כ 45 יחידות דיור ומרתף חניה.

על בסיס הפרסומים הבאים:

1. הוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38
2. מילוי קומת עמודים מפולשת מכוח הוראות תמ"א 38.
3. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-24 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 45 יחידות דיור סך הכל- עפ"י הוראות תמ"א 38.
4. תוספת שטחים עפ"י הוראות תמ"א 38.
5. חדר מדרגות המשכי לגג עליון עפ"י דרישות תמ"א 38.
6. הקמת ממ"דים מעבר לקו ההרחבות ובהתאם להוראות תמ"א 38.

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

תנאים להיתר

1. התאמת מרפסות בולטות מקו בניין קדמי לנקבע בתקנות.
2. התאמת התכנון לתקנות תכנית ג1 לרבות גובה דירות על הגג ותיקון המפרט בהתאם.
3. סימון השטחים המשותפים באופן ברור על גבי המפרט לרבות חצר אחורית משותפת. הגשת 2 מפרטים נוספים בהם יצבעו השטחים המשותפים בצבע רקע שונה לטובת רישום כרכוש משותף מכוח תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
4. הבלטת מעליות בהתאם לתנאי התמ"א 38 וצמצום בליטתן מעבר לקו הבניין הקדמי עד למידה מינימלית הנדרשת לתפקוד המעלית ובכפוף לאישור יועץ בטיחות ונגישות.





5. הצגת תכנית פיתוח כנדרש לרבות אופי הפיתוח, שתילה, גובה גדרות וחומרי גמר.
6. ביטול פילרים בחזית לרחוב וסידורם בצמוד לגבול המגרש הצדדי, בהתאם לנקבע בהנחיות מרחביות, בתאום עם בוחן הרישוי ותיקון המפרט בהתאם.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.
8. התאמת התכנון לתקנות לעניין הבלטת מסתורי כביסה עד 0.75 מ' ומתן פתרון אוורור לכל החדרים.

התחייבויות להוצאת היתר  
מתן התחייבות חתומה על ידי המבקש לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס  
מרפסות בולטות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ראשון לציון 5

6944/69	גוש/חלקה	19-0442	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	26/03/2019	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0043-005	תיק בניין
383.00	שטח	17-00815	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אברהם תמרי  
 חגין פנחס 11, פתח תקווה 4975111

**עורך הבקשה**  
 עלי חווארי  
 רח 4095, 8 נצרת 1603095

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 5,  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן,  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 13,  
 על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,

נפח חפירה (מ"ק): 1,500.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 22  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### **ההחלטה : החלטה מספר 22** **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019**

1. לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות עם בנייה חלקית על הגג עבר 13 יחידות דיור, שכן:
  - מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר מכוח התב"ע וניתן להוסיף במסגרת הקלה מכוח תקנת כחלון לצורך הגדלת הצפיפות ומהווה סטייה ניכרת. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  - כוללת הגדלת הצפיפות מעבר ל-2 יחידות דיור שניתן להוסיף במסגרת הקלה של שבס ומהווה סטייה ניכרת. לא הוכח שטח הדירות בהתאם לנקבע בתקנות.
  - התכנון כולל חריגות מקווי הבניין המותרים לכל הכיוונים ללא הצדקה תכנונית לאישורם שאינן נחוצים לצורך מימוש הזכויות. הוגשה ללא התייחסות בפרסום להבלטת המרפסות מקווי הבניין המותרים.





- כוללת חריגה מהוראות תכנית ג' 1 לעניין גובה של הבנייה על הגג ונוגדת הוראות תכנית ע 1 לעניין תכסית מרתף.
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא מתן פתרון לאוורור כל החדרים כפי שנקבע בתקנות, ללא סידור גדרות בגבולות המגרש, אלא בחריגה מגבולותיו.
- סורבה על ידי תחנות תנועה וגנים ונוף במכון הרישוי.

2. לדחות את ההתנגדות שאינה כוללת טענות תכנוניות.

חוות הדעת נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נבטים 10, געש 6

7428/2	גוש/חלקה	18-1327	בקשה מספר
עגימי וגבעת עליה	שכונה	16/08/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3114-010	תיק בניין
140.00	שטח	17-02888	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

סאוסן מוגרבי  
 נבטים 10, תל אביב - יפו 6814117 אחמד מוגרבי  
 נבטים 10, תל אביב - יפו 6814117

### עורך הבקשה

פרסאן אל בווראת  
 קדם 45, תל אביב - יפו 68143

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: אולם התעמלות,  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: 4 קומות 1 ו 2 יחידות דיור,  
 על הגג: קולטי שמש,  
 בחצר: שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 325,  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

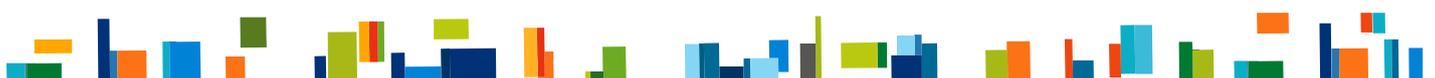
ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-19-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-19-2 מתאריך 31/07/2019

- א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף עם חניה מבונה עבור 2 יח"ד.  
 כולל ההקלות הבאות:
5. הגבהת הבניין עד לגובה של 10.90 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית.
  6. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית מזרחית כלפי רחוב געש.
  7. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 60% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
  8. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 0.45 מ' במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית.
  9. הגבהת גדרות בגבול המגרש הקדמי, צדדי, אחורי ל 2.5 מ', למעט בגבול עם המגרש הסמוך עם בניין קיים בקו 0.



ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולשמור על פתחים קיימים, חלונות בלבד בדירת המתנגד, או ע"י הסדרת פתרון חלופי לפתחים בהסכמת השכן.

#### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור אגף נכסים להבלטת מרפסת לתחום שצ"פ לכיוון רחוב נבטים.
3. סימון פתחים לבניין קיים על המגרש הסמוך, ושמירת החלונות בלבד, או הצגת אישור השכן לכל שינוי במיקום/ אטימת החלונות.
4. הצגת חישוב קומת המרתף וסימון השטחים בטבלה בהתאם לנקבע בתקנות החוק.
5. סימון קו בניין צדדי 2.5 מ' במפה המצורפת למפרט הבקשה.
6. ביטול הבלטת מרפסת לתחום רחוב געש.
7. 2 עותקים צבועים לרישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27.
8. הצגת התחייבות לרישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לפני אישור אכלוס הבניין.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

חל איסור מוחלט על צירוף שטחים מתוך החללים המסומנים עם חלל כפול ו/או חלל כלוא לשטח הדירות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
 ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ורשבסקי 14

6986/78	גוש/חלקה	19-0106	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	20/01/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3657-014	תיק בניין
500.00	שטח	16-10124	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 גילה גולדה כהן קגן  
 ורשבסקי 19, תל אביב - יפו 6676718

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר יחיד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: 2, שטח התוספת (מ"ר): 59.85, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 110.85, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימיות

למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 24  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

### ההחלטה : החלטה מספר 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה (כולל הסדרת ממ"ד), כהקלה לשינוי טיפוס הבניין מתכנית 2230 ע"י בניית ממ"ד בהמשך למאושר בדירת השכן ללא שמירת הנסיגה לכיוון המערבי המשותף לשם תכנון אופטימלי מתאים למאושר בשאר הדירות,

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

**תנאים להיתר**  
 1. תיקון חישוב השטחים והכללת שטח המדרגות היחסי בחישוב השטחים העיקריים;



2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי תוך התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים ו החזיתות והצגת המצב הקיים במלואו;
3. הצגת פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 וכל החישובים הנלווים לו.
4. הצגת פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית;
5. הצגת פתרון עתידי לפיתוח שטח המגרש בהתאם למאושר בהיתרים להרחבת זירות השכנים בקומת הקרקע;

התחייבויות להוצאת היתר  
הצגת התחייבות לשיפוץ הבניין על פי הנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס  
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מקנה כל אישור לבנייה הקיימת במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023  
ו' ניסן תשפ"ג

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הברזל 29

6638/635	גוש/חלקה	19-0945	בקשה מספר
עתידים	שכונה	25/07/2019	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0902-029	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה  
ממשלת הרפובליקה העממית של סין  
בן יהודה 219, תל אביב - יפו 6350216

עורך הבקשה  
רמי וימר  
ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ההחלטה: החלטה מספר: 25  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

**ההחלטה : החלטה מספר 25**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0014-2 מתאריך 31/07/2019

לאשר את הבקשה כהקלה:  
- הגבהת גדרות היקפיים לגובה של 4.0 מ'.  
- גדר זכוכית שקופה משולבת בשער ברזל בחזית המבנה כלפי רחוב הברזל בגובה של כ-4.5 מ'  
בהסתמך על תוכנית העיצוב שאושרה.  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר ותאום תכנון.

הערות:

1. היתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש ומתייחס לבניית הגדרות ההיקפיות בלבד.

תנאי בהיתר:



**רישום הערה לפי תקנה 27 שהגדר המוגבהת תיהרס בתום השימוש במבנה כשגרירות סין.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

