

28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 19-0019-2 תאריך: 30/10/2019 שעה: 09:00
 הישיבה נפתחה בשעה:
 בנוכחות החברים:

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	משה אדיב	עיר שמש 33	-0978-033	-19-0887	1
3	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עינב טבצ"י	הגולן 78	0914-078	19-1075	2
5	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רבקה ברסלע הד	לב אברהם 1	0349-001	19-0776	3
7	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	עמית בן יהודה	אהרונסון 14	0114-014	-19-0898	4
9	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ק.ב.י אחזקות בע"מ	ברנר 5	0017-009	18-1173	5
12	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דוד גסטון אטלן	רבינוביץ שפ"ר 9	0130-009	19-0124	6
14	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	יאיר לנגר	בלוך דוד 15	0544-015	-19-0850	7
16	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נארה (ביאליק 11 תל אביב) בע"מ	ביאליק 11	0023-011	19-0707	8
18	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	לואי מרשל 5-7 התחדשות עירונית בע"מ	מרשל לואי 5	0510-005	18-1331	9
21	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנשי העיר בבצלאל 1 שותפות מוגבלת	בצלאל 1	0679-001	19-1073	10
23	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	יאיר יזדן	עזרא הסופר 18	0116-018	18-1510	11
26	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	באוהיטה יזמות וניהול פרויקטים בע"מ	בוגרשוב 36	-0026-036	18-1776	12
27	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	טלי אלוף	זמנהוף 27	0189-027	17-1942	13
33	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אהרון צייג	כנרת 25	0137-025	18-1797	14
36	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יוסף טביב	מבשר 67	-4030-069	-19-0535	15
38	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	גבאי יזום וביצוע בע"מ	נס לגויים 57	4169-023	-19-0086	16
40	שינויים הארכת תוקף החלטה	משה חדיף בניין	מיכאל אנגילו 15	3059-015	-19	17





עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש והשקעות בע"מ	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
42	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מחמוד אבו שמיס	בצרה 21	3113-021	18-1641	18



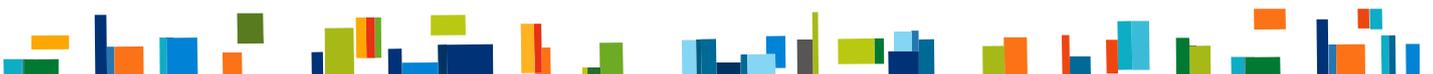
28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 09:00 30/10/2019-2 תאריך: 0019-19-2
 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	ע"י מ"מ ליאור שפירא
	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה	
	אסף הראל	חבר מועצה	עד הבקשה בעיר שמש
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העיר	
	רוני אלקבץ	חבר מועצה	
	אלחנן זבולון	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצגת	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	
	מיטל להבי	חברת מועצה	
	סיגל ויצמן	חברת מועצה	
	אברהם פורז	חבר מועצה	
	נפתלי לוברט	חבר מועצה	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייצגת	אדרי חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדרי טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדרי עמית גולדשטיין	מ"מ נציג שר הפנים	
	נלי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	איניג לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	
	איניג 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:
	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי אודי כרמלי	
ע"י מ"מ עו"ד יודפת כהן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
עיר שמש 33, עיר שמש N33

6615/115	גוש/חלקה	19-0887	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	17/07/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0978-033	תיק בניין
1,060.00	שטח	17-02179	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שי פאר

קהילת ורשה 29, תל אביב - יפו 6972019 מורן פאר
 קהילת ורשה 29, תל אביב - יפו 6972019 משה אדיב
 מבצע יפתח 4, פתח תקווה 4906225 אילנה אדיב
 מבצע יפתח 4, פתח תקווה 4906225

עורך הבקשה

אייל אינגבר

השקד 10, גבעת שמואל 5405200

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2516, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, ראשונה, שטח התוספת
 [מ"ר]: 60, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 110, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת:
 לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: קירות ואינסטלציה, תוספת אחרת: הריסת רוב שתי הדירות הקיימות. דירה
 אחת בקומת קרקע ודירה שניה בקומה ראשונה.
 הדירה בקומת קרקע תורחב עם מרחב מוגן דירתי במרתף. ההרחבה המוצעת היא דו צדדית מתחת לקומה הראשונה.
 הדירה בקומה ראשונה תורחב עם שיפור מיגון חדר מחוזק, בניית גג רע

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

החלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

- לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד אחת בקומת הקרקע באגף החיצוני מערבי עם מרתף מתחתיה ושניה אמצעית באגף המערבי כולל ניצול גג רעפים, כולל ההקלות הבאות:
 - הרחבת דירה בקומה ראשונה בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע ובניה על עמודים בלבד באגף האמצעי
 בכניסה המערבית,

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים בהמשך.



2. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר:

- הקמת פרגולות בחצר המשותפת,
- פתיחת 2 יציאות לחצר המשותפת בדירת החיצונית-מערבית בקומת הקרקע,
- הבלטת מרפסות בדירה האמצעית באגף המערבי בקומה א',

3. לדחות את שאר ההתנגדות שכן ההרחבות המבוקשות מוצעות בהתאם לתכנית עתידית המאושרת בהיתר משנת

2017, ושפרסום לפי סעיף 11א' בתב"ע 2516, ואז לא התקבלו התנגדויות.

4. לא לאשר הקלה של 30% לבנית קיר אטום מעבר לקו הבניין הצדדי של 2.50 מ' המותרים שכן לא ניתן להקטין קו הבניין מעבר ל-2.70 מ' שכן מהווה סטייה ניכרת.

תנאים להיתר

1. הצגת מידות רוחב החצרות המוגמכות במרווח הצדדי, ושטחם בהתאם למותר בהנחיות המרחביות (רוחב עד 1.50 מ', שטח עד 10 מ"ר).
2. ביטול הפרגולות בחצר המשותפת.
3. ביטול יציאה לחצר המשותפת מהדירה החיצונית - מערבית בקומת הקרקע.
4. הצגת תכנון של הדירה באגף האמצעי לרבות תכנון פטיו פנימי שמתוכנן בקומה שניה.
5. ביטול מרפסות בולטות בדירה בקומה א' באגף האמצעי כניסה המערבית.
6. ביטול כל בניה מעבר ל-2.50 מ' קו הבניין המותר.

התחייבויות להוצאת היתר

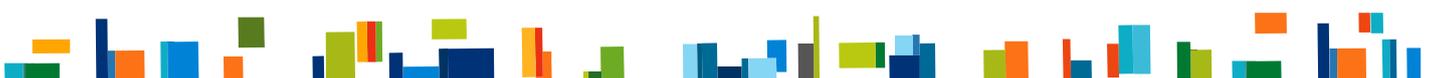
מתן התחייבות לשיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הריסת הגדרות הפולשות בשטח המדרכה בזמן ביצוע עבודות הבנייה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 78

6638/416	גוש/חלקה	19-1075	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	28/08/2019	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0914-078	תיק בניין
1,266.00	שטח	18-02432	בקשת מידע

מבקש הבקשה

טבציי איווי

קהילת קישינוב 5, תל אביב - יפו 6951141 עינב טבציי
 קהילת קישינוב 5, תל אביב - יפו 6951141

עורך הבקשה

שרון זלדה ויזר

הברזל 33, תל אביב - יפו 6971049

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 79.07, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, על הגג: חדר מכוונות מיזוג אויר, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8,

בריכה: נפח (מ"ק): 60.00,

נפח חפירה (מ"ק): 60.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

לאשר את הבקשה להריסה ולהקמת בניין מגורים בן 2 קומות וגג רעפים (ללא ניצול) מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), כולל ההקלות הבאות:

- הקלה יחסית של 6% משטח המגרש המהווים 37.98 מ"ר;
- הקלה של 10% בקו הבניין הצדדי דרומי המותר של 4 מ', המהווים 0.4 מ';
- הגדרת רחוב החצרות המונמכות עד 2.05 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים;
- הגדלת שטח חצר מונמכת עד 37.30 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים;
- הסדרת מדרגות חיצוניות עבור כניסה נפרדת למרתף דרך חצר המונמכת.



- הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי - צפוני (גדר הפרדה) וצדדי - דרומי עד 1.80 בדירוג לכיוון שצ"פ.
- הקמת גדר בגבול מגרש אחורי הפונה לשצ"פ ע"י קיר תומך בגובה 2.80 מ' וגדר בנסיגה מגבול המגרש בגובה 1.60 מ'.

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

תנאים להיתר

1. הקטנת שטח הבניה המוצעת למותר לפי תב"ע בתוספת 6% הקלה בלבד כולל הכללת שטח מרפסות הגג המקורות בקומה א' בחישוב השטחים העיקריים.
 2. הצגת מדרגות ירידה למרתף בחצי המרווח הפנימי - צמוד לבניין.
 3. השלמת מיזות ומפלסים הנדרשים לבדיקת התכנית.
- תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. בניית תיקרה כל שהיא לדריכה בחללים שבין המפלסים מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.
 2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרישום כל המבנה כח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
לב אברהם ג, שדרות בן ציון 13

6904/61	גוש/חלקה	19-0776	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	25/06/2019	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0349-001	תיק בניין
438.00	שטח	18-00364	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יורם ברסלע
 עקיבא 95, רעננה 74326141 ברסלע הד
 עקיבא 95, רעננה 74326141 התחדשות עירונית שד' בן ציון 13 בע"מ
 עקיבא 95, רעננה 4326141

עורך הבקשה

עומר רבין
 חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: ג,
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר אשפה,
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: מגורים,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 14,
 על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: שטח צמוד לדירה, מערכות מיזוג,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 16, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.7,
 פירוט נוסף: מקומות חניה במרתף תת קרקעי, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה
 של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0004 מתאריך 19/02/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0004 מתאריך 19/02/2020

לתקן את תוכן הבקשה והחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0019, מתאריך 30/10/2019.
 לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן קומה אחת מעל מרתף המכיל 2 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש,
 בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף עבור 14 יח"ד, מכח תכנית 3616 א'.
 יתר התנאים נותרים על כנם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן קומה אחת מעל מרתף המכיל 2 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות

אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף עבור 14 יח"ד.

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

לדחות את ההתנגדות שכן מדובר בבקשת הבהרה.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.
3. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומת הקרקע ובקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אהרונסון 14

6916/45	גוש/חלקה	19-0898	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	18/07/2019	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0114-014	תיק בניין
319.00	שטח	18-02272	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 עמית בן יהודה
 הבונים 19, קרית טבעון 3603119

עורך הבקשה
 אירינה ארליך
 רוטשילד 61, בת ים 5934422

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

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

בהמשך לדיון בצוות ההתנגדויות, לדחות את ההתנגדויות שכן לא נמצא כי פעילות גן הילדים, בהתאם לשעות בהיתר, יהווה מטרד רעש וכי הגן גורם לעומסי תנועה, ולאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים (בית פרטי, חד קומתי, יח"ד אחת) לגן ילדים לתקופה של 10 שנים עד ל 31/08/2029 עם חצר משחקים צמודה מגודרת. הגן מיועד ל 25 ילדים בגילאים 3 חודשים עד 36 חודשים ב 2 כיתות.

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

- תנאים להיתר**
1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
 2. אישור משרד הבריאות.
 3. אישור רשות כיבוי אש.
 4. אישור הרשות לאיכות הסביבה.



5. הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
6. הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
7. התחייבות מגיש הבקשה לפירוק מצללות וגדרות עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו טרם אישור השימוש החורג.
8. גובה הגדרות יהיה בהתאם לנדרש בהוראות תכנית 4053.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מספר הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הועדה המקומית.
2. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטים: משרד הבריאות, רשות כיבוי אש, הרשות לאיכות הסביבה, אישור הג"א - פיקוד העורף, אישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין.
3. התנהלות הגנים בשעת חירום תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעיניין סגירה או המשך פעילות.
4. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים פעילות ילדים בחצר הגן.

הערות

1. ההיתר הינו לשימוש חורג לתקופה זמנית ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או חריגות בנייה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 03-19-0006 מתאריך 03/10/2019

המלצת הצוות : החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 03-19-0006 מתאריך 03/10/2019

המתנגד לא הגיע לדיון.
הקראנו את ההתנגדות בפני המבקשים.
שמענו את תשובתם, אך לא מצאנו כי הגבלת השעות בהתאם להיתר גן הילדים יהווה מטרד רעש. בנוסף,
לא מצאנו כי אכן הגן גורם לעומסי תנועה.
צוות התנגדויות נאלץ לדחות את ההתנגדות.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

ברנר 5, ברנר 7, ברנר 9

6933/84	גוש/חלקה	18-1173	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	23/07/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0017-009	תיק בניין
1,343.00	שטח	17-01740	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ק.ב.י אחזקות בע"מ

דרך בן גוריון דוד 30, רמת גן 5257348

עורך הבקשה

זקי לוי

שלמה המלך 85, תל אביב - יפו 64512

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יחיד לתוספת: 4,

בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3, נסיגה מהמעקה מצד שני

(מטר): 2,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מגורים בכל הקומות הקיימות, 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 דיון נוסף: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0002 מתאריך 22/01/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0002 מתאריך 22/01/2020

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר משרדים בכל הקומות למגורים וחלק ממסעדה בקומת הקרקע, למעט החלק הפונה לחזית רח' ברנר לכל אורך המרפסת למגורים, בתנאי מילוי דרישות מכון הרישוי ומהנדס הועדה.

2. לאשר את השינויים והתוספות הבאים בבניין:

- שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות בכל קומות הבניין.
- הסדרת פתרון חנייה ל- 18 מקומות חנייה לרכב פרטי בקומת המרתף.
- הסדרת 29 יח"ד ב- 5 הקומות הקיימות.
- הוספת פתרון מיגון ע"י ממ"ק/ ממ"ד עבור הדירות המתוכננות.
- הוספת מרפסות עבור הדירות המתוכננות בבניין בחזית האחורית.
- הוספת פרגולה מבטון.

- פתיחת מרפסת בקומת הקרקע לכל אורכה באגף המערבי בחזית הפונה לרח' ברנר.
- 3. לאשר תוספת בנייה מכוח תמ"א 38 הכוללים:
 - הוספת מערכת חיזוק בהיקף הקומה הקיימת.
 - תוספת קומה עליונה חלקית המכילה 4 יח"ד.
- 4. לאשר את ההקלות הבאות:
 - תוספת מרפסות פתוחות בהקלה של עד 40% ו- 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.
 - הוספת בריכת שחייה פרטית עבור 2 יח"ד על גג הבניין.
 - ניוז שטחים המקוזזים מהממ"דים לטובת סגירת הפאטיו.
 - תוספת 20% לצפיפות בבניין מכח תקנות סטייה ניכרת (5 יח"ד)
-
- 5. לא אשר תוספת מרפסות חדשות בחזית הפונה לרח' ברנר באגף המזרחי, שכן הנ"ל נוגד הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה וכ"כ מהווה סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבנייה.
- 6. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
 - אישור להיתר לשימוש חורג ממשרדים למגורים וחלק ממסעדה למגורים תואם מגמות תכנון באזור זה
 - לא מבוקשת הקטנת קווי הבניין למעט מעטפת קונסטרוקטיבית בהתאם למדיניות תמ"א 38 אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית.
 - מדובר בתוספת קומה חלקית בלבד, כמו כן, גובה הבניין תואם את התנאים המגבילים לרובעים 5-6 שפורסמו לפי סעיף 77-78 לחוק.
 - הבקשה הנ"ל מציעה פתרון חנייה משופר ביחס למה שהיה עד כה.
 - אין באישור הבריכה המשרתת בסה"כ 2 משפחות פגיעה מהותית בשכנים הגובלים.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. יש למצוא פתרון למיקום המזגנים במסתורי הכביסה.
3. יש להוכיח שלאחר הנמכת החצר האחורית עדיין נשארים שטחי הלחול של 15%
4. ביטול תוספת המרפסות בחזית הקדמית.
5. הצגת פתרון לפיר מנדוף עבור בית האוכל אשר נשאר בקומת הקרקע
6. תאום עיצוב חזית הפונה לרחוב ברנר מול מחלקת השימור

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם מ- 16/09/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת מרפסות בעתיד ו איסור מוחלט לביצוע כל עבודה לפתיחת תקרת הגבס בחלל הכפול אשר נמצא בקומת הקרקע והראשונה.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.





ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-20-2 מתאריך 08/01/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-20-2 מתאריך 08/01/2020

לשוב ולדון לאחר קבלת תוכנית מתוקנת ובדיקת הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-19-2 מתאריך 27/11/2019

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-19-2 מתאריך 27/11/2019

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-19-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-19-2 מתאריך 30/10/2019

לשוב ולדון לאחר סיור במקום ובהתאם להחלטת מהנדס העיר. הבקשה תוחזר לדיון בהקדם האפשרי שכן
הבקשה הוגשה לפני כ- 3 שנים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רבינוביץ שפ"ר 9, התבור 39

6918/37	גוש/חלקה	19-0124	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/01/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0130-009	תיק בניין
407.00	שטח	17-02052	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אור אלי ליאור א חדד אטלן
 נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו 6516109 דוד גסטון אטלן
 נחלת בנימין 9, תל אביב - יפו 6516109

עורך הבקשה

ניצה סמוק
 שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 2,
 בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 73, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.9,
 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 4,

ברכה: נפח (מ"ק): 25.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין לשימור בן 2 קומות הכוללים:

- הקמת קומת מרתף חדשה.
- הגדלת הקומות הקיימות (קרקע+ ראשונה)
- תוספת קומה שנייה חדשה בקונטור הקומות שמתחת.
- תוספת קומת גג חלקית המוצמדת לקומה השנייה.
- תוספת מעלית עם עצירה בכל הקומות.
- שינויים בפיתוח השטח הכוללים תוספת חנייה ל 2 רכבים ונישה למתקני תשתיות ואשפה.

סה"כ יתקבל בניין בן 3 קומות וקומה חלקית המכיל 2 יח"ד.



כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל 120% המותרים.
- הקלה למרתף מחוץ לקווי הבניין ובגבולות המגרש
- הקמת בריכת שחייה פרטית על הגג.
- בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח צדדי מערבי.
- צמצום קווי הבניין לשם בנייה בקונטור המבנה הקיים.
- פרגולה מעץ בחצר - מעבר ל40% מרווח הצד הצפוני
- גדר בגובה מעל 1.50 מפני הקרקע בחזית צד מערבית, צפונית וחזיתות ראשיות כפי שהוגש.

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

תנאים להיתר

1. התאמת השטחים ל 126% המותרים בשלושת הקומות הראשונות- הקטנה של כ- 3 מ"ר.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת הסכמת השכנים לפירוק הגדר הצפונית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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 בלוך דוד 15

6217/504	גוש/חלקה	19-0850	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	09/07/2019	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0544-015	תיק בניין
560.00	שטח	18-02157	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יאיר לנגר
 בלוך דוד 15, תל אביב - יפו 6416121

עורך הבקשה

אייל אינגבר
 השקד 10, גבעת שמואל 5405200

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים בקומת קרקע, שימוש מבוקש: מרפאת שיניים בקומת קרקע לתקופה של 5 שנים, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 62.12, 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: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר ממגורים למרפאת שיניים לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הועדה המקומית (ללא מעבדת שיניים), בקומת הקרקע בחזית הקדמית לרחוב בלוך, למרפאה כניסה נפרדת מרחוב בלוך.

2. לאשר פתרון חנייה עבור מקום 0.55 מקומות חנייה החסרים ע"י השתתפות בתשלום לקרן חנייה.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.



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 ביאליק 11

6913/36	גוש/חלקה	19-0707	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	10/06/2019	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0023-011	תיק בניין
563.00	שטח	17-01178	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 נארה (ביאליק 11 תל אביב) בע"מ
 ביאליק 11, תל אביב - יפו 6332411

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 2, אחר: סה"כ לאחר תוספת 7 יח"ד. תוספת 3 קומות מרתף הכוללות דירות, מתקן חניה, מחסנים, טכני, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בקומות הקיימות כולל תוספת מעלית פנימית, חדר מדרגות, לוביים, מרחבים מוגנים וכו', שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, 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 2-19-0022 מתאריך 11/12/2019

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0022 מתאריך 11/12/2019

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושימור בניין למגורים כך שיתקבל בניין 2 קומות לשימור וקומת חדשה וקומת גג חלות מעליהם עבור 7 דירות מעל 3 קומות מרתף עם 9 מקומות חניה. כולל ההקלות הבאות:

- באגף האחורי החדש קו בניין צדדי של 2.70 במקום 3.00 מ' בשני המרווחים (10%)
- קו בניין אחורי של 3.00 מ' בהתאם למותר בתכנית 2650 בסך הזכויות המותרות לתכנון.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם.
2. ביטול כלונסאות בהיקף המגרש ותחתית רצפה ביניהן לבניין הקיים.



3. אישור סופי של מחלקת השימור

- תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**
1. הצגת רישום תקנה 27 לשטחים המשותפים, אי סגירת מרפסות, אי פיצול דירה בגג ובמרתף, זיקת הנאה ברמפה לטובת ביאליק 9.
 2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

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

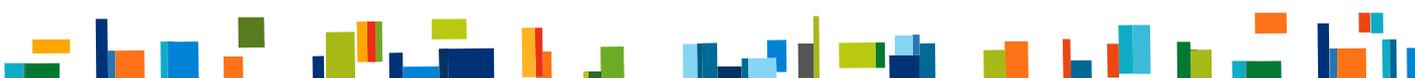
ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

לשוב ולדון בבקשה לאחר סיור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מרשל לואי 5, חוני המעגל 11

6212/1276	גוש/חלקה	18-1331	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	16/08/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0510-005	תיק בניין
	שטח	18-00107	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יעקב אופק

הר דפנה 21, סביון 5650621 לואי מרשל 5-7 התחדשות עירונית בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

מיכל קימל אשכולות

שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניון,
 בקומת הקרקע: אחר: עסקים קטנים, כמות חנויות: 5,
 בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 39,
 על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
 פירוט נוסף: פרויקט תמ"א הכולל הריסה של שני מבנים קיימים ובניית מבנה אחד בעל שני גרעינים. קומת הקרקע
 משמשת עבור שתי דירות גן ומסחר. מעליהן 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות גג בנסיגה, העבוד

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0021 מתאריך 27/11/2019

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0021 מתאריך 27/11/2019

- לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.**
ובמקומו הקמת בניין חדש למגורים ומסחר עם 2 גרעיני מדרגות, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית למסחר ומגורים ומעל 2 קומות מרתף עבור 45 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.
סה"כ: יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 39 יחידות דיור ובו רצועת מסחר בקומת הקרקע עם קולונדה בחזית לכיוון רחוב לואי מרשל.





2. כולל הקלה מתכנית 568 לביטול קולונדה ברוחב של 4.00 מ' בחזיתות הצד של הרצועה המסחרית שבקומת הקרקע, שכן הנ"ל הומלץ ע"י מחלקת התכנון לצורך שיפור תכנון השטח המסחרי ובהתאמה למאושר בהיתר המקורי של הבניין.

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

תנאים להיתר

1. התאמת גובה מבנה חדר המדרגות החורג מהגובה המותר של עד 5.00 מ' ממפלס הקומה העליונה, בהתאם להוראות תכנית א.3729.
2. התאמת הבלטת המרפסות הקדמיות למותר עד 1.60 מ' מקו בניין קדמי, בהתאם להוראות תכנית א.3729.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.

תנאים בהיתר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמות.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. 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
 - כל אחת מהחנויות הקיימות בקומת הקרקע תירשם לשימוש מסחרי בלבד
 - רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי לרבות שטח הקולונדה תירשם כזיקת הנאה לציבור הולכי הרגל
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, הכל לפי הוראות תמ"א 34
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם בהתאם להוראות תמ"א 34.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בצלאל 1

6217/206	גוש/חלקה	19-1073	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	27/08/2019	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0679-001	תיק בניין
646.00	שטח	17-02846	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אנשי העיר בצלאל 1 שותפות מוגבלת
 רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
 כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 8, שטח הריסה (מ"ר): 787.5,
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חנייה, מחדר טרפז, מאגר מים,
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירות גן,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 18,
 על הגג: קולטי שמש, אחר: יחידות מ"א,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 22, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.1,

נפח חפירה (מ"ק): 3,650.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
 ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 22 מקומות חניה (כולל חניית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
 סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 18 יח"ד.

- לאשר פתרון חניה עבור מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.



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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין והמרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עזרא הסופר 18

7229/13	גוש/חלקה	18-1510	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	15/10/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0116-018	תיק בניין
550.00	שטח	18-00015	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יאיר יזדן

נמירובר 10, תל אביב - יפו 6971310 יזדן הנדסה ובניין בע"מ

נמירובר 10, תל אביב - יפו 6971310

עורך הבקשה

יאיר זיק

שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 6, אחר: 1.65, מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- הבנייה המבוקשת נוגדת את הוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה:
 - בקומת התוספת (באגף קדמי) גובה הקומה (בין רצפות) חורג מעבר למותר – 4.60 מ' לעומת 3.30 מ' המותר.
 - הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתח, כתוצאה מהגדלת שטח קומות טיפוסיות מעבר למותר.
 - מוצעת בנייה חדשה בחריגה מקו הבניין הצדדי מערבי המותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות תקנות התכנון והבנייה.
- תוספת השטחים העיקריים המבוקשים לדירות באגף דרומי מערבי חורג מעבר למותר ונוגד את הוראות תמ"א 38.
- מוצעת תוספת שטח לקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין המותרים ומשכך קומות חדשות מוצעות מעבר לקונטור



המותר של הקומות הקיימות המורחבות.

4. קיימת בנייה לא חוקית לכיוון המרווח הצדדי (המזרחי) בקומת הקרקע (המשך עמודים) ובקומה א' (בנייה)
קשיחה) בחריגה של כ- 2.15 מ' מקווי הבניין המותרים- סטייה ניכרת.
5. מרפסות:
 - מבוקש סגירת מרפסות קיימות החורגות מעבר לקו הבניין הצדדי מערבי המותר בבנייה קשיחה בניגוד להוראות תכנית מ' התקפה.
 - תוספת מרפסות לחזית קדמית (בנוסף למרפסות קיימות שנסגרו בבנייה קלה) חורגות מקו הבניין הקדמי המותר בהבלטה של 1.70 מ' (43%) בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבנייה.
 - מרפסות עורפיות מוצעות בהבלטה של 0.30 מ' (10%) מעבר לקווי הבניין הצדדיים מבלי שפורסמה לכך הקלה בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבנייה.
 - מוצעות מרפסות עורפיות בקומת הקרקע בגובה הנמוך מ- 2.50 מ' בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבנייה.
6. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לכך:
 - לא הוצגו כל המידות, המפלסים והפרטים והחתכים הרלוונטיים.
 - לא ניתנה כל התייחסות והוכחה מטעם עורך הבקשה כי לאחר השינויים המבוקשים בקומות הקיימות נותרו שטחי בנייה לניצול המאפשרים תוספות בניה לדירות באגף הדרומי מערבי.
 - לא הוצגו כל השינויים ביחס למאושר בהיתרים קודמים וללא כל התייחסות לשטחים שנוספו ללא היתר.
7. תיקון הבקשה (לרבות הריסת הבנייה הבלתי חוקית) לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תנאים מגבילים
שפורסמו ברובע 5 ו- 6 בהתאם לסעיף 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה, תקנות התכנון והבנייה לרבות קובץ
ההנחיות העירוני תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ומשכך מומלץ לא לאשר את הבקשה.
8. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן לעניין: בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקווי הבניין הצדדיים .
לדחות את שאר טענות המתנגדים בעניין:
 - טענות קנייניות, שכן הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בנושאים קנייניים ומשכך על הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - מיקומו של פיר המעלית המוצע אשר יכול לשרת את כל הדירות של הבניין הינו האופטימלי ביותר ובמצב קיים בו הבניין בנוי בחצאי מפלסים, שינוי במיקום פיר המעלית לצורך גישה ישירה לדירת המתנגדים יצריך שינויים מהותיים בדירתם ואף פגיעה בהם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0017-2 מתאריך 18/09/2019



לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת של הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בוגרשוב 36, טבריה 7

6907/103	גוש/חלקה	18-1776	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/12/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0026-036	תיק בניין
381.00	שטח	18-00379	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 באוהיטה יזמות וניהול פרוייקטים בע"מ
 מורדי הגטאות 18, הוד השרון 4522782

עורך הבקשה
 גלעד אולמן
 ההגנה 16, חולון 5827724

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 3,
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

לשוב ולדון לאחר בדיקה של הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
זמנהוף 27, המלך ג'ורג' 86

6951/18	גוש/חלקה	17-1942	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	07/12/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0189-027	תיק בניין
508.00	שטח	16-01647	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פנינה הניג
 יוני נתניהו 49, גבעת שמואל 5442500 תמר צברי
 השרון 76, בית דגן 5020000 טלי אלוף
 מזא"ה 32, תל אביב - יפו 6521413 שחר אלוף
 רקפת 11, ראש העין 4858721

עורך הבקשה

עדו דאובר
 שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 10, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנים ובנייה מחדש, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר,

נפח חפירה (מ"ק): 134.16, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0004 מתאריך 16/02/2022

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0004 מתאריך 16/02/2022

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 30.10.2019 ולאור חוות דעת השירות המשפטי מיום 26.01.2022, לאשר ביטול ההקלות כמפורט:
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
 - הקלה לניוד זכויות בנייה בין 4 הקומות המותרות לפי תכניות ראשיות.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

1.

- א. לתקן את סעיף 4 בהחלטת הוועדה המקומית מיום 13/03/2019 ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות עם חזית מסחרית, הכוללים:
- בקומות הקיימות (קרקע, 1-2): חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות המבנה.
 - בקומות 1-2 הטיפוסיות (בכל קומה): תוספת שיפור מיגון לכל דירה קיימת בהיתר, הוספת יחידת דיור אחת חדשה עם שיפור מיגון בתוכה.
 - תוספת 2 קומות מלאות חדשות (3-4) עבור סה"כ 6 יח"ד עם שיפור מיגון בכל דירה.
 - תוספת קומה 5 חלקית עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון בכל דירה.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בקומות הקיימות ובקומות התוספת.

- ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
 - הקלה לניוד זכויות בנייה בין 4 הקומות המותרות לפי תכניות ראשיות.

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

2. לא לאשר את ההקלות הבאות:
- הקלה בקו בניין צדדי צפוני (עד 10%) מעבר ל- 3.00 מ' המותרים לנוכח העובדה וקומות חדשות מוצעות
 - בחריגה מעבר לקונטור המותר של קומות קיימות בניגוד להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
 - הקלה להגבהת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים מעבר ל- 1.50 מ' המותרים ללא כל הצדקה תכנונית לכך.
 - הקלה לבניית 2 מתקני חנייה תת קרקעיים במרווחים: צדדי מזרחי וקדמי דרומי עבור סה"כ 5 מקומות חניה
 - שכן פתרון החנייה לא אושר ע"י מכון הרישוי שכן נוגד את הוראות תכנית 3616 א' והנחיות מרחביות.

3. לקבל את טענת מתנגדים מס' 1 לעניין אי סימון יציע מאושר מעל יחידה מסחרית קיימת, בקומת הקרקע ולהתנות את הוצאת ההיתר בסימון שטח היציע במפרט הבקשה והכללת שטחו במניין השטחים העיקריים המותרים.



4. לקבל באופן חלקי את טענות מתנגדים מס' 2 לעניין סימון החצר כרכוש משותף וזאת לנוכח הצגת הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות שקיבל תוקף של פסק דין לפיו שטח החצרות מוצמד לדירות בקומת הקרקע ולדחות את יתר הטענות, שכן:
- הבקשה אינה כוללת תכנון זיקת הנאה לציבור, ברצועה קדמית בחזית הפונה לרחוב זמנהוף, בעומק של 14 מ' כנדרש בהוראות תוכנית 58.
 - הוועדה המקומית אינה דנה בטענות קנייניות ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד וככל שקיימות מחלוקות קנייניות נוספות בין הצדדים עליהם לפנות לערכאות המתאימות.
5. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.
- תנאים להיתר
1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
 2. ביטול כל הבנייה החדשה (בקומות התוספת) המוצעת בחריגה מעבר לקונטור קו החזית הצפוני הקיים תוך תאמה להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
 3. הוספת סימון שטח יציע מאושר (לפי היתר בנייה משנת 1975) מעל יחידת מסחר בקומת הקרקע והכללת שטחו במניין שטחי הבנייה העיקריים.
 4. הצגת תכנית בנייה שאינה עולה על 65% מתכנית הקומה העליונה (לאחר התאמה לקונטור קו החזית הצפוני הקיים), בהתאם להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
 5. התאמת גובה הבנייה הכולל על הגג למותר (עד 4.50 מ') כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
 6. התאמת נסיגת הבנייה במפלס הגג, בחזית דרומית קדמית, למותר עד 3.00 מ' כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
 7. הצגת פתרון אחיד למסתורי כביסה בחזית צדדית צפונית ופתרון למסתורי כביסה לדירות מתוכננות בחזיתות קדמיות - הכל כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.
 8. התאמת בינוי מעקות הגג הקדמיות למותר לפי הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3.
 9. התאמת גובה הגדרות הצדדיות למותר (עד 1.50 מ') לפי תקנות התכנון והבניה והצגתן בתחום החלקה בלבד או חילופין קבלת הסכמת בעלי הזכויות של החלקות הגובלות לבניית הגדרות בתחומן.
 10. התאמת גובה גדר קדמית דרומית למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) כנדרש בהנחיות המרחביות.
 11. ביטול הצבת דודי אגירה ע"ג גג עליון והצגת פתרון חלופי בהתאם להנחיות המרחביות.
 12. ביטול כל הבנייה המוצעת לעומק של עד 14 מ' בין קו הרחוב לחזית הבניין הפונה לרחוב זמנהוף המהווה זיקת הנאה לרשות הציבור, כנדרש לפי סעיפים 73 ו-78 בהוראות תכנית 58.
 13. הצגת ההצמדות הקיימות על פי הסכם השיתוף הקיים בין בעלי הזכויות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס



1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים ולאי סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בכל צורה שהיא.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0005-2 מתאריך 13/03/2019

ההחלטה : החלטה מספר 13 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0005-2 מתאריך 13/03/2019

1. א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות עם חזית מסחרית, הכוללים:
 - בקומות הקיימות (קרקע, 1-2): חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות המבנה.
 - בקומות 1-2 הטיפוסיות (בכל קומה): תוספת שיפור מיגון לכל דירה קיימת בהיתר, הוספת יחידת דיור אחת חדשה עם שיפור מיגון בתוכה.
 - תוספת 2 קומות מלאות חדשות (3-4) עבור סה"כ 6 יח"ד עם שיפור מיגון בכל דירה.
 - תוספת קומה 5 חלקית עבור 2 יח"ד עם שיפור מיגון בכל דירה.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בקומות הקיימות ובקומות התוספת.
- ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
 - הקלה לניוד זכויות בניה בין 4 הקומות המותרות לפי תכניות ראשיות.

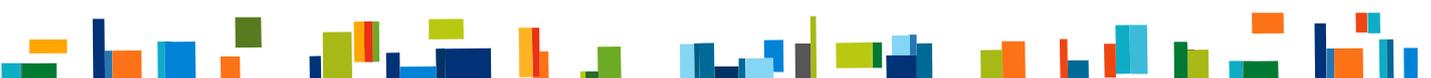
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.



2. לא לאשר את ההקלות הבאות:
 - הקלה בקו בניין צדדי צפוני (עד 10%) מעבר ל- 3.00 מ' המותרים לנוכח העובדה וקומות חדשות מוצעות
 - בחריגה מעבר לקונטור המותר של קומות קיימות בניגוד להוראות תכנית 3616'א התקפה.
 - הקלה להגבהת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים מעבר ל- 1.50 מ' המותרים ללא כל הצדקה תכנונית לכך.
 - הקלה לבניית 2 מתקני חנייה תת קרקעיים במרווחים: צדדי מזרחי וקדמי דרומי עבור סה"כ 5 מקומות חניה
 - שכן פתרון החנייה לא אושר ע"י מכון הרישוי שכן נוגד את הוראות תכנית 3616'א והנחיות מרחביות.
3. לקבל את טענת מתנגדים מס' 1 לעניין אי סימון יציע מאושר מעל יחידה מסחרית קיימת, בקומת הקרקע ולהתנות את הוצאת ההיתר בסימון שטח היציע במפרט הבקשה והכללת שטחו במניין השטחים העיקריים המותרים.
4. לדחות את טענת מתנגדים מס' 2 שכן:
 - הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירה בקומת הקרקע, במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב, נוגדת את הוראות תוכנית 3616'א התקפה.
 - הבקשה אינה כוללת תכנון זיקת הנאה לציבור, ברצועה קדמית בחזית הפונה לרחוב זמנהוף, בעומק של 14 מ'
 - כנדרש בהוראות תוכנית 58.
 - הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה אך ורק בשיקולים תכנוניים בלבד ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות.
5. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. ביטול כל הבנייה החדשה (בקומות התוספת) המוצעת בחריגה מעבר לקונטור קו החזית הצפוני הקיים תוך התאמה להוראות תכנית 3616'א התקפה.
3. הוספת סימון שטח יציע מאושר (לפי היתר בנייה משנת 1975) מעל יחידת מסחר בקומת הקרקע והכללת שטחו במניין שטחי הבנייה העיקריים.
4. הצגת תכנית בנייה שאינה עולה על 65% מתכסית הקומה העליונה (לאחר התאמה לקונטור קו החזית הצפוני הקיים), בהתאם להוראות תכנית 3616'א התקפה.
5. התאמת גובה הבנייה הכולל על הגג למותר (עד 4.50 מ') כנדרש בהוראות תכנית 3616'א.
6. התאמת נסיגת הבנייה במפלס הגג, בחזית דרומית קדמית, למותר עד 3.00 מ' כנדרש בהוראות תכנית 3616'א.
7. הצגת פתרון אחיד למסתורי כביסה בחזית צדדית צפונית ופתרון למסתורי כביסה לדירות מתוכננות בחזיתות





קדמיות - הכל כנדרש בהוראות תכנית 3616 א'.

8. התאמת בינוי מעקות הגג הקדמיות למותר לפי הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3.
9. התאמת גובה הגדרות הצדדיות למותר (עד 1.50 מ') לפי תקנות התכנון והבניה והצגתן בתחום החלקה בלבד או חילופין קבלת הסכמת בעלי הזכויות של החלקות הגובלות לבניית הגדרות בתחומן.
10. התאמת גובה גדר קדמית דרומית למותר (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) כנדרש בהנחיות המרחביות.
11. ביטול הצבת דוודי אגירה ע"ג גג עליון והצגת פתרון חלופי בהתאם להנחיות המרחביות.
12. ביטול כל הבנייה המוצעת לעומק של עד 14 מ' בין קו הרחוב לחזית הבניין הפונה לרחוב זמנהוף המהווה זיקת הנאה לרשות הציבור, כנדרש לפי סעיפים 73 ו-78 בהוראות תכנית 58 התקפה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים ולאי סגירת מרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בכל צורה שהיא.

הערות

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

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
כנרת 25, שבזי 51

6922/43	גוש/חלקה	18-1797	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	11/12/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0137-025	תיק בניין
128.00	שטח	18-00873	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אהרון צייג
 כנרת 25, תל אביב - יפו 6515270

עורך הבקשה
 שלומי גנות
 שלם 3, רמת גן 5221550

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א + קומת גג, שטח התוספת (מ"ר): 47.13, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 137.88, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תכנון פנימי מחודש, תוספת אחרת: הגדלת שטח בנייה בקומה א 102 מ"ר - 80% משטח המגרש. תוספת חדר יציאה בקומת גג בנסיגה. תוספת מרפסת קונזולית בחזית המבנה כלפי רחוב שבזי, מעבר לגבול מגרש בעומק שאינו עולה על רוחב מדרכה. שינוי פתחים בחזית המבנה ושינויים

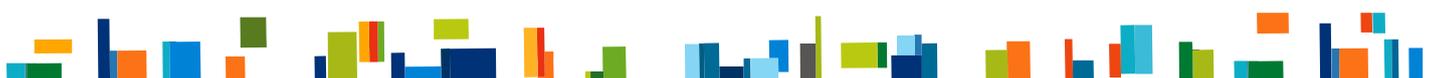
ההחלטה: החלטה מספר: 14
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות, התקבלה הודעה מאת עו"ד ערן פרזנטי, ב"כ המתנגד, בה הוא מושך את התנגדותו.

לדחות את ההתנגדות שכן החלון המדובר נפתח ללא היתר, ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לדירה קיימת בקומה השנייה ובניית עליית הגג, כהקלה ל:

- בניית תקרת בטון בקווי בניין 0 בחזיתות לרחובות - בהמשך לתקרה הקיימת בגובה של 6.9 מ', לעומת 6 מ' המותרים- בשל קומת הקרקע הגבוהה ואינה מאפשרת השלמת הקומה השנייה במסגרת מגבלות הגובה המותרות.





- הגבהת רכס הגג ב-0.6 מ' מעבר ל-10 מ' המותרים לפי התכנית- בהסתמך על סעיף 10.1.9 של התכנית 2277,

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

תנאים להיתר

1. הצגת בנייה עתידית בקו בניין 0 בחלקה הסמוכה בצד המזרחי.
2. הצגת פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית על הגג.
3. הצגת שינויים בפתחים בחזיתות לרחובות וחישוב שטחם כהוכחת התאמה לנקבע בתב"ע-בתאום עם בוחן הרישוי.
4. התאמת גובה מעקה הגג ל-1.3 מ' המותרים לפי התכנית.

התחייבויות להוצאת היתר

1. על המבקש לחתום באגף הנכסים על כתב התחייבות לגבי המרפסת החורגת לתחום הדרך ולהסדיר את דמי שימוש בגין השימוש במקרקעי העירייה וזאת לאחר אישור החלטת הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.
2. עדכון הערה 27 לגבי השטחים המשותפים, הכוללים בין היתר פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית על הגג.
3. שיפוץ הבניין כולו, כולל חצר ופינוי כל המבנים וחלקי המבנים שהינם בניגוד להוראות התכנית, הנ"ל בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

המרפסת החורגת לתחום הדרך לא תירשם כחלק מהבית המשותף.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ללא היתר בקומת הקרקע והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 03/10/2019 מתאריך 30-19-0006

המלצת הצוות : החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 03/10/2019 מתאריך 30-19-0006

מתנגד מס' 1 - מר אבנר דקל - לעניין החלון, נפתח ללא היתר ולכן צוות ההתנגדויות לא מוצא מקום לטענותיו.

מתנגד מס' 2 - מר עמי בן שך - לא מצאנו כי ההתנגדות תואמת את מצב המציאות בשטח. צוות ההתנגדויות לא עוסק בעניינים קניינים, לכן דוחים את ההתנגדות.



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מבשר 67, מבשר 69

6135/69	גוש/חלקה	19-0535	בקשה מספר
התקוה	שכונה	28/04/2019	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4030-069	תיק בניין
293.00	שטח	18-01299	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוסף טביב

קריית 3, רמת גן 5222346

עורך הבקשה

אליה פדרמן

רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חדר משחקים,
בקומת הקרקע: אחר: דירות,
בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 6,
על הגג: חדרי יציאה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0004 מתאריך 19/02/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0004 מתאריך 19/02/2020

1. לאשר הריסת הבניין הקיים ומחסן במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות, עבור 6 יח"ד וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף משותף, כהקלה:
- תוספת שטח של עד 6% (עד 178 מ"ר) משטח המגרש המדוד של 293 מ"ר לניצול מקסימלי של הזכויות.
2. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1:
- חישוב אחוזי הבניה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 16 המגרשים המשניים (ללא מגרשי ציבור) ומתוכם הוצאה היתר בנייה אחד בלבד.
- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
- קווי הבניין הצדיים של 2 מ' במקום 3 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.



3. לאשר השתתפות בתשלום לקרן חניה עבור 6.67 מקומות חניה הנדרשים מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 89- ביתר ארגזי ישראל, מס' 90-אלונים 2010, מס' 91-דופן שכונת התקווה ועוד חניונים סביב האזור).

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

תנאים להיתר

1. ביטול הבלטת המרפסות מקו בניין קדמי/ קו רחוב החורגות בכ- 0.50 מ'.
2. ביטול החצר האנגלית במרווח הקדמי שכן בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
3. הצגת שטח של לפחות 15% משטח המגרש (כ- 44 מ"ר) הפנוי עבור חלחול וגינון, סימון פתרון לאוורור חדרי רחצה פנימיים והצגת פריסת הגדרות בגבולות המגרש.
4. תכנון המרתף כולל חלוקה והפרדה בין החלל המוצמד לדירה בקומת הקרקע לבין החלל המשותף.
5. סימון כל הפתחים החיצוניים הקיימים בבניינים הסמוכים הגובלים לבניין המבוקש, מרחקים מדויקים בין הבניינים.
6. מילוי הוראות מכון רישוי, לרבות התאמת חומרי בנייה של החזיתות המקובלת בשכונת התקווה לפי הנחיות מרחביות הקיימות.
7. סימון השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ועל הגג והגשת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27.
8. מתן התחייבות שהשטחים המשותפים בבניין מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

תנאי בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין והמבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. המעלית תעמוד בכל התקנים התקפים בעת ביצוע העבודות.

חו"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
נס לגויים 57, ארבר מנחם 13, גרינבוים 23

7055/36	גוש/חלקה	19-0086	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	14/01/2019	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	4169-023	תיק בניין
1,555.00	שטח	18-00589	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 גבאי יזום וביצוע בע"מ
 אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

עורך הבקשה
 אריק שהם
 מיטב 6, תל אביב - יפו 6789805

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות יח"ד לתוספת: 12, קומה בה מתבצעת התוספת: 11-7, תוספת אחרת: הקמת בניין מגורים בן 12 קומות מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתפים - הקיימים בהיתר .
 שינויים מההיתר - הוספת 12 יח"ד, בקומות 11-7 ללא תוספת שטחים, מרתפים - עדכון מחסנים וחדרים טכניים, ביטול שטח נלווה במרתף עליון, הוספת חניות עפ" התקן. עדכון חזיתות הבניין, עדכון מפלסי קומה, עדכון מרפסות. עדכון חדרים טכניים בקומת גג, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

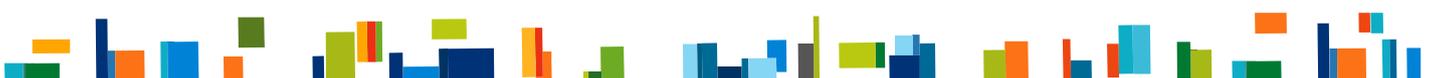
ההחלטה: החלטה מספר: 16
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר משנת 2015 להקמת בניין חדש בן 11 קומות לרח' ארבר, ו-12 קומות לרחוב גרינבוים, עבור 42 יחידות דיור +2 דירות על הגג מכוח תכנית ג1, מעל 2 קומות מרתף, וכהקלה עבור:

- הגדלת הצפיפות ע"י תוספת של 12 יחידות דיור מעל 42 יחידות הדיור המותרות מכוח תכנית 3893 ובניהן 4 יחידות דיור יוקצו למגורי בני מקום בלבד מכוח הנקבע בתקנות ובהתאם לחו"ד משפטית והמלצת צוות התכנון כנגד מתן זיקת הנאה לדרך ברחוב ארבר ברוחב 2 מ' לאורך חזית המגרש לרחוב.

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



תנאים להיתר

1. הצגת שטחי השירות שנוספו בקומה השנייה בסמוך לחדר המדרגות המשותפים עם גישה מתוכם כשטחים משותפים ועדכון תקנה 27 בהתאם.
2. סימון במפרט של 4 יחידות דיור שיוקצו עבור מגורי בני מקום בלבד בשטח ממוצע שלא יקטן מ- 70 מ"ר כפי שנקבע בתקנות התכנית ורישום הערה בהיתר על כך.
3. התאמת שטח הבניה על הגג להוראות תכנית ג1 תוך שמירה על התכסית המותרת משטח הגג וביטול השטח האטום ללא שימוש בין הדירות ללא הצדקה תכנונית לקיומו.
4. התאמת גובה הבניה על הגג לגובה המותר לפי הוראות תכנית ג1 בדומה למאושר בהיתר ותיקון המפרט בהתאם.
5. סימון ריצוף בתחום זיקת הנאה על פי פרט המקובל.
6. הצגת כל המידות המפלסים והגבהים הנדרשים להבנת המוצע הכל החללים והתאמה מלאה בין המוצג בחתכים, בתכניות תנוחות הקומות, ובחזיתות.
7. הגשת התחייבות לרישום הערה על יעוד של זיקת הנאה ופינוי השטח לטובת הציבור על פי חו"ד המשפטית שניתנה ובתמורה להגדלת הצפיפות כמבוקש, ולרישום זיקת הנאה כתנאי לתעודת גמר.
8. הצגת פרטי פרגולה בקני"מ 1:20 הממחיש התאמה לתקנות התכנון והבניה כך שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו, וציון חומרי הבניה המוצעים לבנייתה.
9. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבנין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה, והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לפני חיבור לחשמל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. סגירת החללים העוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותביא לביטולו.
2. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה בחזית לרחוב ארבר והשטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש משותף לכל דיירי הבניין והגשת 2 מפרטים נוספים, כאשר השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה.
3. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית לרישום הערה בלשכת רישום המקרקעין האוסרת על סגירתם של הגזוזטראות המקורות והפתוחות.
4. מתן פתרון לחלחול מי נגר בתחום המגרש ע"פ הוראות תכנית ע1 (לפי סעיף 6.2. בהוראות התב"ע).

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מיכאל אנגילו 15

7023/34	גוש/חלקה	19-0389	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	11/03/2019	תאריך הבקשה
שינויים הארכת תוקף החלטה	סיווג	3059-015	תיק בניין
997.00	שטח	16-00960	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 משה חדיף בניין והשקעות בע"מ
 דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204

עורך הבקשה
 יובל שלום צפנת
 תובל 40, רמת גן

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 במרתפים: מספר מרתפים חדרי עזר
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז
 בקומות: כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 24
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 25 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.7

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

בהמשך להחלטת הועדה לבקשה המקורית והחלטת רישוי מספר 19-0094-1 מתאריך 03/04/2019
 לאפשר הארכת תוקפה עד 07/03/2020,
 לאפשר הוצאת ההיתר על בסיס התכנית החדשה שאושרה בינתיים בנכס והחליפה את התכנית הקיימת.
 לאשר הקמת 24 יחידות דיור בר השגה למכירה, בהתאם לתוכנית 4697, בתנאי מילוי דרישות המפורטות
 בהחלטה המקורית, תאום תכנון ובתנאי מילוי תנאים שנקבעו בסעיף 2-6.1 של התכנית החדשה כתנאים
 למתן היתרי בניה וביניהם:
 -הוכחת כי הבניה שנוספה במסגרת ההיתר זה תשתלב עם התוספת העתידית שתוגש מכוח התכנית
 החדשה לרבות עיצוב המבנה והפיתוח סביבתו.
 -קבלת אישור מאגף הנכסים להוצאת היתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה: החלטה מספר: 8
רשות רישוי מספר 1-19-0094 מתאריך 03/04/2019

ההחלטה : החלטה מספר 8
רשות רישוי מספר 1-19-0094 מתאריך 03/04/2019

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת רשות רישוי לשנה נוספת מ- 07/03/2019 עד 07/03/2020, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בצרה 21

7116/43	גוש/חלקה	18-1641	בקשה מספר
עגימי וגבעת עליה	שכונה	12/11/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3113-021	תיק בניין
149.00	שטח	16-10204	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 מחמוד אבו שמים
 בצרה 21, תל אביב - יפו 6814165

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: ע-1,
 בקומת הקרקע: חדר אשפה,
 על הגג: קולטי שמש, פרגולה,
 בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 3.2,
 פירוט נוסף: הקמת מבנה חדש למגורים עבור שתי יחידות מעל מרתף,
 נפח חפירה (מ"ק): 150.00, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 18
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

ההחלטה : החלטה מספר 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0019-2 מתאריך 30/10/2019

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף, עבור 2 יחידות דוור, וחנייה מובנית עם מתקן עבור 2 מקומות חנייה.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
2. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
3. הגבהת הבניין עד לגובה של 7.82 מ' לעומת 7.50 מ' המותרים על פי תכנית.

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



תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון חישוב השטחים, ותיקון טבלת השטחים שתכלול בניה על הגג.
3. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
4. מתן התחייבות לרישום חדר המדרגות, הגג העליון ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

