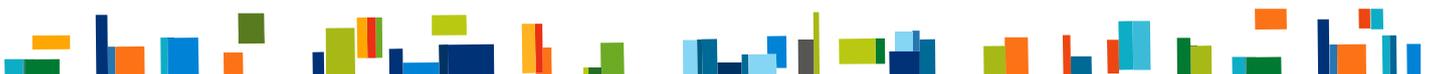


28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 הישיבה נפתחה בשעה:
 בנכחות החברים:
 ישיבה: 20-0025-2 תאריך: 09/12/2020 שעה: 09:00

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	גל פרגון	סנה משה 73	2218-073	-20-0415	1
4	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ישי זייצב	שניר 4	1000-004	20-1021	2
8	תוספות בניה בריכת שחיה	אורנלה זיורזיט זמי	גלבווע אמיר 3	-2290-003	20-1411	3
10	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	נילי גפן	רפידיים 14	-0804-004	-20-1443	4
12	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דוד גרושר	רודנסקי שמואל 7	-2246-007	20-1457	5
14	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	רחל הוברמן	אליהו מפרארה 38	-0837-038	-20-1348	6
16	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	יוליה וייס	שור משה פרופ' 12	0487-012	-20-1007	7
18	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אסיאג ובנייה בע"מ	דיזנגוף 223	0187-223	-20-0876	8
22	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	מורן קנר	שמעון התרסי 37	0210-037	-20-1038	9
24	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מורפוזיס דיזינגוף תל אביב בע"מ	דיזנגוף 280	0187-280	20-1274	10
26	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	חי אליהו	שדרות נורדא 64	0197-064	20-1103	11
28	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	נתן שפיר	יהודה הלוי 87א	-0006-N087	18-1347	12
31	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	יהודה המכבי בע"מ	יהודה המכבי 33	-0502-033	18-1712	13
35	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	מרים ערבה	שמחה 26	-4045-026	-20-0946	14
38	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	רינת מעוז	יאיר 13	4021-013	-20-1256	15
40	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שירה אלפסי	נתן 48	4031-048	20-1341	16



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
42	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	דב אולך	שביל צויפל 7	1042-007	-20 0488	17
44	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רפאל לוי	שלוש 6	0152-006	-20 1068	18
46	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שאול ימין	רוני 13	4044-013	-20 1083	19
48	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רם ארד	שביל צויפל 7	1042-007	-20 1278	20
50	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שימור יובלים מבנים	שיבת ציון 5	-0030 005	20-1051	21
52	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שימור יובלים מבנים	צילנוב 41	-0030 003	-20 1097	22
54	שימוש חורג שימוש פרטי או בניין עם ערוב שימושים	אושרי אלחנני	לוינסקי 67	-0035 067	20-1107	23
56	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יואב מאירי	המבצעים 5	-3606 005	20-1184	24
58	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	רחוב וולפסון 52 תל אביב גורקן יזמות נדל"ן בע"מ	וולפסון 52	-0033 052	-20 1492	25
60	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גבולות פלורנטין מגורים בע"מ	גבולות 11	0484-013	17-1806	26
63	תוספות בניה הריסה	חברת גוש 7052 חלקה 216	דרך שלמה 48	0414-048	20-1168	27
65	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	ז'בוטינסקי 94	0543-019	-20 0975	28
70	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	בן סרוק 15		-20 1033	29
74	ציבורי בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	אתרים בחוף תל אביב	רציף הרברט סמואל 3	-0200 003	-20 1059	30
76	תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	חברת נתיבי אילון בע"מ	שלבים 38	3779-038	-20 1522	31
78	גולדמן נחום 3		ברגנר אליזבת 2	-3488 003	רישוי כללי	32



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

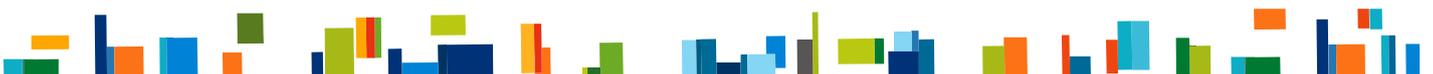
פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 20-0025-2 תאריך: 09/12/2020 שעה: 09:00
 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	
	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	החל מהבקשה בנחום גולדמן 3 ולא השתתף בדיון ברוני 13
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה	
	ציפי ברנד פרנק	חברת מועצה	החל מהבקשה בשלבים 38
	אסף הראל	חבר מועצה	
	מיטל להבי	חברת מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	לא השתתף בדיון בנחום גולדמן 3
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייצגת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ראובן לריאנסקי	סגן ראש העיר	
	נפתלי לוברט	חבר מועצה	
	אלחנן זבולון	חבר מועצה	
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	
	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	אינג' לוד 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	

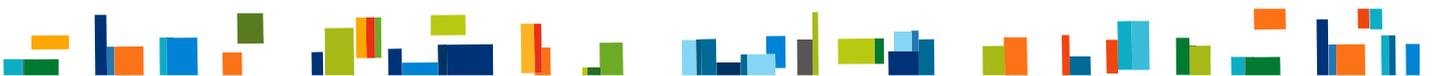
נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	ע"י ממ"מ הלל הלמן
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	לא השתתפה בדיון בהרבט סמואל 3 (הוחלפה ע"י עו"ד הלה כחמון)





עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

הערה	תיאור	שם	נכחו ה"ה:
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
הערה	תיאור	שם	נעדרו:
	מנהל מכון הרישוי	שרון צ'דניאק	



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סנה משה 73

6615/84	גוש/חלקה	20-0415	בקשה מספר
קרית שאול	שכונה	22/03/2020	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	2218-073	תיק בניין
996.00	שטח	17-02728	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 גל פרגון
 תרצה 4, רמת גן 5236408

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): דירה וגן ילדים שקיבל היתר שימוש חורג וכעת מבוקש היתר חדש. שטח הגן 75 מ"ר. שטח הדירה 77 מ"ר, שימוש מבוקש: שימוש חורג מעורב ממגורים לגן ילדים בחלק מבניין מגורים חד קומתי לתקופה של 10 שנים. עד 25 ילדים גילאים חצי שנה עד שלוש וחצי, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 75, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

לאשר את הבקשה לשימוש מעורב ממגורים לגן ילדים בשטח 75 מ"ר ובשאר שטח הבניין מגורים (77 מ"ר) בבניין הקיים בן קומה, לתקופה של 3 שנים עד לתאריך 31.8.2023. ככל שחלקה 104 ביעוד דרך תפונה והגישה לגן תהיה מחלקה זו, השימוש יהיה עד 31.8.2025 כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. העברת הכניסה לגן ואת הגדר עם שער לגבול המגרש האחורית הגובל עם המגרש הציבורי לפני הוצאת היתר ואישור מח' פיקוח על כך.
2. יש לסמן בתוכנית הבקשה להריסה את השביל הקיים במקרקעי העיריה וסימון שביל כניסה חדש



למען בפניה

הצפון מזרחית של מקרקעי העירייה.

3. מתן ההתחייבות להריסה תהיה כלפי הבעלים של הנכס בכל שהמבקשים אינם הבעלים;
4. בעלי הנכס יחתמו על יפוי כוח בלתי חוזר כלפי העירייה שהיה והם לא יהרסו את הבניה הלא חוקית תוך 20 ימים מיום פתיחת השביל (חלקה 104) אזי הם מייפים את העירייה לבצע את ההריסות.
5. הגשת אישור מהנדס מוסמך שהמדרגות החיצוניות עומדות בדרישות תקן 412.
6. סימון להריסה את כל החורג למקרקעי העירייה קיימים (לסמן בצבע צהוב לרבות, חלק מהסככה הקיימת, מדרגות חיצוניות לגישה לגן משטח הציבורי ושביל קיים בתוך שטח ציבור (ולציין ע"ג התוכנית "להריסה מיד עם פינוי חלקה 104 ובהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם באגף
7. אישור סופי של אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. הריסת כל החורג למקרקעי העירייה תוך 20 יום מדרישת העירייה ובהתאם לכתב ההתחייבות שיחתם באגף הנכסים ואישורנו.
2. השימוש החורג הינו ל-5 שנים ו/או עד לפינוי חלקה 104, המוקדם מבניהם, נדרש לקבל את אישור אגף הנכסים לאחר שנתיים לשימוש החורג.
3. הגן ייסגר לפעילות בעת מתן הוראה על הגבלת לימודים במוסדות חינוך שאין בהם מרחבים מוגנים או על הגבלת לימודים בכלל מוסדות החינוך, כאמור בסעיף 9ד(א)(1)(ב) לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022 מתאריך 28/10/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0022 מתאריך 28/10/2020

לבקשת מהנדס העיר, לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0020 מתאריך 23/09/2020

ההחלטה : החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0020 מתאריך 23/09/2020

לקיים סיור במקום בהשתתפות נציג/ת אגף נכסים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שניר 4

6625/607	גוש/חלקה	20-1021	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	23/07/2020	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	1000-004	תיק בניין
1,056.99	שטח	19-00381	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישי זייצב

סנה משה 55, תל אביב - יפו 6930248

עורך הבקשה

אהוד שחורי

עצמון 10, רמת השרון 47287

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: ס, מספר תכנית הרחבה: ס, מבוקשים שינויים פנימיים: מחיצות קלות לשם התאמה לצורכי גן הילדים, תוספת אחרת: גידור חצר משחקים מצד מזרח ותוספת הצללה זמנית שם. תוספת כניסה על פי דרישת כבאות אש, שימוש המקום כיום: לא בהיתר גן ילדים בקומת קרקע.

בקומה א' מגורים בהיתר,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים בקומת קרקע - תינוקיה: 5 ילדים. ילדים עד גיל 3 שנים: 20. שעות הפעילות א'-ה': 07:30-17:00, ו': 07:30-12:30, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 105.19, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: כמות ילדים: 25, קיים ממ"ד: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

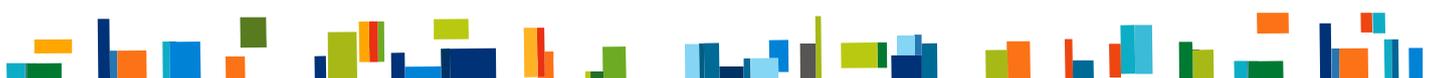
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

לבטל תנאי מס' 5 בהחלטת ועדה מספר 0012-21-2 מתאריך 14/7/2021 ולרשום שקירוי הסככה לחניה הינו "ללא שינוי מההיתר המקורי".

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-21-2 מתאריך 14/07/2021

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-21-2 מתאריך 14/07/2021

1. לאור העובדה שבשנת 2014 הוועדה המקומית אישרה את הבקשה לשימוש חורג בכניין הנדון, אך המבקשים אחרים לא קידמו את הבקשה לקבלת ההיתר והגן מתנהל במקום ללא היתר עד היום, ולאור העובדה שהבקשה הנוכחית הוגשה בשם מבקשים אחרים -
לאשר בקשה לשימוש החורג ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע בלבד בשטח של 117 מ"ר (שימוש מעורב עם מגורים בקומה א'), ל-5 שנים, מיום החלטת הוועדה עד לתאריך 31/8/2026, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרשו בהמשך ;
2. מאחר ומדובר בבקשה לשימוש חורג המתנהל בפועל מזה למעלה משבע שנים ללא הסדרה כדין תוקף החלטת הוועדה מוגבל לשנה בלבד. במידה וההיתר לא יוצא תוך שנה, החלטת הוועדה תבוטל.

תנאים למתן היתר

1. הגשת כתב שיפוי לעריית תל אביב יפו ע"י בעל ההיתר, כתב השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

תנאים בהיתר

1. לא תהיה פעילות חוץ בחצר הגן בין השעות 14.00 ל-16.00.
2. בתום מועד השימוש החורג יש להרוס את סככות ההצללה בחצר.
3. מספר הילדים בגן לא יעלה על 25.
4. הפעלת הגן בכפוף לקבלת האישורים ולעמידה בכל התנאים של כל הגורמים הרלוונטיים.
5. הסככה הקיימת במרווח צדדי-צפוני לא תשמש לחניה שכן רחוב שניר הינו שטח ציבורי פתוח לפי תכנית בניין עיר, לכן לא ניתן לאשר גישה כלי רכב למגרש.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לאי הפעלת הגג בשעת חירום.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 05/05/2021 מתאריך 2-21-0007

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 05/05/2021 מתאריך 2-21-0007

הואיל ו-2014 החליטה הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג בתנאים מסוימים, ובין היתר בתנאי פירוק מחסן שהוקם ללא היתר באישור הפיקוח לכך, דבר שלא בוצע עד היום, לשוב ולדון בבקשה בעוד 60 יום, כאשר בפרק זמן יש לבצע את הריסת המחסן ולקבל את אישור הפיקוח על כך.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/12/2020 מתאריך 2-20-0025

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/12/2020 מתאריך 2-20-0025

לא לאשר את הבקשה לאור העובדה שהגן פועל לפחות מ-2014 ללא היתר לשימוש חורג, לאור העובדה שהבקשה אושרה והמבקשים לא פעלו לפי התנאים של הוועדה.

נתוני ההצבעה כפי שנרשמו ב 11.11.20, בעד: אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, אלחנן זבולון.
נגד: ציפי ברנד וחן אריאלי

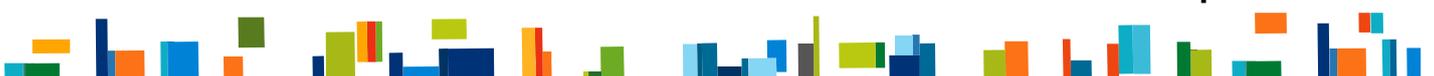
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 11/11/2020 מתאריך 2-20-0023

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 11/11/2020 מתאריך 2-20-0023

לאור העובדה שבשנת 2014 הוועדה המקומית אישרה את הבקשה לשימוש חורג בבניין הנדון, אך המבקשים לא קידמו את הבקשה לקבלת ההיתר והגן מתנהל במקום ללא היתר עד היום, לאשר שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע בלבד בשטח של 117 מ"ר (שימוש מעורב עם מגורים בקומה א'), לשנה אחד בלבד, עד לתאריך 31/8/2021, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר



1. הגשת כתב שיפוי לעריית תל אביב יפו ע"י בעל ההיתר, כתב השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
2. ביטול החניה במרווח הקדמי והריסת הסככה שמעליו באישור מח' פיקוח על הבניה לפני הוצאת היתר שכן רחוב שניר הינו שטח ציבורי פתוח לפי תכנית בניין עיר, לכן לא ניתן לאשר גישה כלי רכב למגרש.

תנאים בהיתר

1. לא תהיה פעילות חוץ בחצר הגן בין השעות 14.00 ל-16.00.
2. בתום מועד השימוש החורג יש להרוס את סככות ההצללה בחצר.
3. מספר הילדים בגן לא יעלה על 25.
4. הפעלת הגן בכפוף לקבלת האישורים ולעמידה בכל התנאים של כל הגורמים הרלוונטיים.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לאי הפעלת הגג בשעת חירום.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גלבוע אמיר 3

6883/19	גוש/חלקה	20-1411	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	25/10/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	2290-003	תיק בניין
3,015.00	שטח	20-00021	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סוני קלמנט זמי
 גלבוע אמיר 5, תל אביב - יפו 6967135 אורנלה זיורז'ט זמי
 גלבוע אמיר 5, תל אביב - יפו 6967135

עורך הבקשה

ענת בלומנטל
 אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: תוספת בריכה בחצר הפרטית,

בריכה: קומה: 0, מיקום: חצר אחורית פרטית, נפח (מ"ק): 32.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר
 גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0005 מתאריך 17/03/2021

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0005 מתאריך 17/03/2021

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה פרטית לא מקורה בחצר המוצמדת אל
 דירה הגן מס' 2 בקומת הקרקע בבניין מס' 136 שהינו אחת מ-2 הבניינים המשותפים (136-135) הקיימים
 על החלקה, בני 7 קומות מעל 2 מרתפים משותפים (סה"כ 40 יח"ד), מאחר והמבוקש הינו בניגוד למדיניות
 הועדה לגבי הקמת בריכות שחייה בבתים משותפים בעיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 3



ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025 מתאריך 09/12/2020

לשוב ולדון לאחר בחינת העובדות בערר שהתקיים בבקשה אחרת שכללה גם הקמת בריכת שחיה והנושא התכנוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רפידים 14, קדש ברנע 26

6646/98	גוש/חלקה	20-1443	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	01/11/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0804-004	תיק בניין
6,287.00	שטח	20-00374	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שירב אתגר
 רפידים 14, תל אביב - יפו 6998202נילי גפן
 רפידים 14, תל אביב - יפו 6998202

עורך הבקשה

ניר חרותי
 חצב 13, שילת 7318800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יחיד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2308, 2827, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע בכניסה 6, ראשונה בכניסה 5, שטח התוספת (מ"ר): 33, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 100, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קירות פנימיים,

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות קיימות, כדלקמן:

1. הרחבה חד צדדית – בחזית הדרומית של יח"ד בקומה א' באגף האמצעי – המזרחי בכניסה מס' 5, כהקלה ל: -הרחבת דירה בקומה א' מעל עמודים נושאים, שמתוכננים בקומת הקרקע;
2. הרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף החיצוני מזרחי בכניסה מס' 6;

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות



, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .

תנאים לתעודת גמר

1. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעץ / דיפון/ חפירה/ קידוח/ בניה / פיתוח שיבוצעו באזור העץ לשימור להבטחת יציבותו ותקינותו וזאת על פי המפרט והתנאים שנקבעו על ידי אגרונום אגף שפ"ע ובתיאום מלא עם אגרונום אגף שפ"ע . במקרה של חשש ליציבות העץ , באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבו . יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעץ לא נפגע בעקבות העבודות . אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר .
2. ישתלו כפיצוי נופי תמורת העץ המיועד לכריתה 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 5,089 ש"ח , מתוכם לפחות 2 יח' במגרש . עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .

התחייבויות להוצאת היתר

1. ביצוע שיפוץ הבניין באגף שלם לפי הנחיות מה"ע.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רודנסקי שמואל 7, תמיר שמואל 43

6630/780	גוש/חלקה	20-1457	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	04/11/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2246-007	תיק בניין
1,426.00	שטח	18-02636	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סנדרה גרושר

רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו 6936007 דוד גרושר
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו 6936007 עדי אברהם זוגלובק
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו 6936007 איריס מנסורי
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו 6936007 רונן מנסורי
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו 6936007 רעות לרנר
רודנסקי שמואל 7, תל אביב - יפו 6936007

עורך הבקשה

צבי הראל

שלוש 8, תל אביב - יפו 6515491

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: הרחבת 4 מרפסות קיימות לגודל מלא בין הקורות קיימות,

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0002 מתאריך 03/02/2021

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0002 מתאריך 03/02/2021

1. בהסתמך על ויתור זכויות של בעלי הדירה המאוחדת בקומה 6 (דירות מס' 16 - 17) בשיעור של 5.24 מ"ר וניצול חלק מהשטח שנשאר משחרר ממ"דים (בשיעור של 1.80 מ"ר), לאשר את הבקשה להגדלת 4 מרפסות בולטות בקומות 2,3,4,5 בחזית לרח' רודנסקי בשטח 7.04 מ"ר סה"כ, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים יפרטו בהמשך;
2. לדחות את התנגדות שכן השטחים בהיתר הקודם כללו השטח עבור מרפסת עתידית של דירת המתנגדים ולכן אין פגיעה בזכויות שלהם.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה





2. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 20-0296 מתאריך 18/6/2020

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. ההיתר הוצא בהסתמך על ויתור זכויות של משפ' אזר (בעלת דירה מאוחדת מס' 16 - 17)
בשיעור של 5.24 מ"ר לצורך הגדלת שטח של 4 מרפסות בולטות בקומות 2,3,4-ו-5 עבור 4 דירות
(תת חלקות מס' 17+16) והצגת הנ"ל בטאבו לפני תעודת גמר ;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אליהו מפרארה 38

6637/773	גוש/חלקה	20-1348	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	13/10/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0837-038	תיק בניין
525.00	שטח	19-01743	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רחל הוברמן
אליהו מפרארה 38, תל אביב - יפו 6986588 דניאל הברמן
אליהו מפרארה 38, תל אביב - יפו 6986588 דוד רז
אליהו מפרארה 38, תל אביב - יפו 6986588 רות רז
אליהו מפרארה 38, תל אביב - יפו 6986588

עורך הבקשה

רואי עמית
תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: על פי קיים, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת שטח על חשבון חלל כפול הקיים בהיתר, תוספת אחרת: שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות וכן שינוי בגובה פיר מעלית, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-02 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-02 מתאריך 09/12/2020

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן, הינה :

1. כוללת תוספת בניה בקומת הקרקע בשטח של כ-20.63 מ"ר, והנ"ל מעבר לשטחים המותרים לפי התב"ע החלה על המקום ומהווה סטייה נכרת;
2. בניה בקומת הגג בוצעה בחריגה של 11.87 מ"ר כלפי שטח המאושר בהיתר, והנ"ל בניגוד להוראות תכנית ג/1 לעניין תכסית המותרת בקומת הגג ומהווה סטייה ;
3. בניה בקומת המרתף בוצעה בחריגה של- 19.51 מ"ר כלפי היתר המאושר בהיתר והנ"ל בניגוד להוראות תכ"ע/1 לעניין תכסית המותרת בקומת המרתף.
4. קיימת כניסה נפרדת למרתף שאינו משמש כמשרד למקצוע חופשי והנ"ל בניגוד למותר ע"פ הוראות ע/1.





5. לא ניתן להמליץ לתוספת שטחי שירות בשיעור של 5% מהשטח הכולל המותר, שכן בפועל נבנתה ללא היתר תוספת בניה בקומת הקרקע עבור שטח עיקרי, שמהווה סטייה נכרת.
6. הבקשה מהווה הכנה לפיצול יח"ד מערבית ל- 3 יח"ד במקום יח"ד אחת המותרת בקוטג' המערבי על פי הוראות התב"ע החלה על המקום.
7. לא ניתן לאשר פתרון חניה מוצע המציג שערי חניה עם פתיחה לכיוון מדרכה.
8. לא ניתן לאשר פתרון אשפה המבוקש בתוך חניה פרטית.
9. לא הוצג פתרון להסתרת המערכות על הגג כפי נדרש לפי הוראות ג/1.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שור משה פרופ' 12, מוזר יעקב 11

6213/757	גוש/חלקה	20-1007	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	20/07/2020	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0487-012	תיק בניין
1,697.00	שטח	19-01098	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ענאבי קסניה

מוזר יעקב 9, תל אביב - יפו 6296318 יוליה ויים

מוזר יעקב 9, תל אביב - יפו 6296318

עורך הבקשה

רן גולדמן

אלחריזי 8, תל אביב - יפו 6424407

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: מחיצות קלות מגבס לחלוקת החדרים והכיתות, שימוש המקום כיום: בהיתר למקום יש היתר כמרתף. המקום שימש שנים ארוכות כמשרד אדריכלים עם רשיון עסק, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרתף ללא ייעוד, שימוש מבוקש: גן ילדים פרטי, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 239, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים:

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

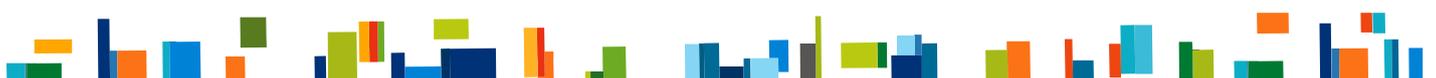
ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן לשימוש של גן ילדים, שכן התנאים במקום אינם מאפשרים זאת כמפורט:

א. גובה החלל המבוקש לשימוש הגן 2.3 מ' ולא 2.5 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה לשימוש עיקרי.
ב. הבקשה נוגדת הוראות תכנית 4053 :

- המרתף ברובו קבור באדמה ואין מספיק שטח חלונות (קירות החוץ חשופים באופן ישיר לאור היום.
- הכניסה לגן באמצעות גרעין מדרגות, שהוקם ללא היתר, בתחום שטח משותף וללא הסכמת יתר בעלי הנכס בבניין.



2. לקבל את התנגדויות בחלקן בנוגע לתנאים הפיסיים של הגן, שימוש בשטחים משותפים ובנייה בתחום השטח המשותף אשר בניגוד להוראות החוק, ולדחות את שאר טענות המתנגדים.

החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 223

6960/121	גוש/חלקה	20-0876	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	28/06/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-223	תיק בניין
553.00	שטח	19-01220	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אסיאג יזמות ובנייה בע"מ
 הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605

עורך הבקשה
 דורון יעקב מינין
 הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 14.34,
 כמות קומות לתוספת: 3.5, כמות יח"ד לתוספת: 13,
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0005 מתאריך 17/03/2021

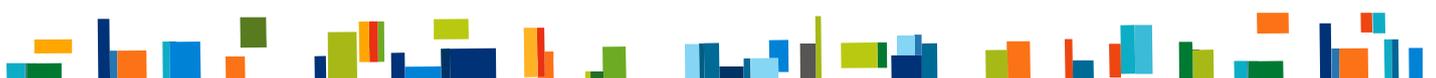
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0005 מתאריך 17/03/2021

לאור חוות דעת בתחנת תנועה וחניה מכון הרישוי מתאריך 02/03/2021, לשנות את סעיף 2 בהחלטה מיום 26.8.20 ולאשר השתתפות בקרן חנייה עבור סה"כ 15 מקומות חנייה הנדרשים לפי תקן במקום 13 שאושרו בהחלטה מיום 26.8.20.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020



החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2-20-0018 מתאריך 26/08/2020 נשאר כפי שהיא בתוספת תנאי לתחילת עבודות הבנייה, "בקומת המרתף, פינוי המגורים הקיימים ללא היתר וקבלת אישור הפיקוח על מילוי התנאי".

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

1. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין:
 - א. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
 - ב. רישום שטחים משותפים.

תנאים להתחלת עבודות

1. בקומת המרתף, פינוי המגורים הקיימים ללא היתר וקבלת אישור הפיקוח על מילוי התנאי.

הערות

1. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים כמסומן בתכנית ההיתר.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0023 מתאריך 11/11/2020

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0023 מתאריך 11/11/2020

לשוב ולדון לאחר בדיקת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0018 מתאריך 26/08/2020

ההחלטה : החלטה מספר 18

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

1. לאשר את הבקשה ל תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת ביניים, קומת קרקע מסחרית ומרתף הבנוי במפלסים מפוצלים הכוללים: חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת מרתף חלקי קיים, תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף חלקי המכיל 28 דירות (13 יח"ד קיימות + 15 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין:
א. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
ב. רישום שטחים משותפים.

תנאי לתחילת עבודות:

טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאי לתעודת גמר:

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין:
א. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
ב. רישום שטחים משותפים.

הערות

1 קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים כמסומן בתכנית ההיתר.

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



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמעון התרסי 37

6212/464	גוש/חלקה	20-1038	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	27/07/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	0210-037	תיק בניין
1,029.92	שטח	19-00288	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מירב ניצן
 האורן 27, נורדיה 4295400 מורן קנר
 אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו 6437107 שיר קנר
 אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו 6437107 קרן קנר
 אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו 6437107

עורך הבקשה

גבריאל נבון
 דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: השלמת 2 מרפסות אחוריות בקומת קרקע נמוכה לפי מרפסות הקיימות בשאר קומות הבניין. העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים הבנוי בחצאי מפלסים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע נמוכה ומרתף הכוללים: תוספת 2 מרפסות עבור 2 דירות בקומת קרקע נמוכה, בחזית עורפית בהתאם לקונטור המרפסות הקיימות בשאר קומות הבניין.

כולל ההקלות הבאות:

הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר לצורך התאמה למרפסות בולטות שאושרו בשאר הקומות הטיפוסיות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן,

א. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי הבניין והמגרש הרלוונטיים.





ב. בקשה זו כוללת תוספת 2 מרפסות בהתאם לקונטור המרפסות הקיימות בשאר קומות הבניין, כך שאין כל פגיעה במתנגדים כתוצאה מתוספת המרפסות המבוקשות.
ג. כל בנייה גורמת במידה מסוימת להפרעה, רעש ולכלוך שלא ניתן להימנע מהם. המבקש מחויב לשמירה על סטנדרטים של בנייה הכוללים התייחסות כלפי השטחים הגובלים. במידה וקיימת חריגה בעת הבנייה ניתן לדווח לפיקוח.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023

ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

דיזנגוף 280

6959/98	גוש/חלקה	20-1274	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/09/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-280	תיק בניין
303.00	שטח	19-01720	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מורפוזיס דיזינגוף 280 תל אביב בע"מ
גלגל הפלדה 11, הרצליה 4672211

עורך הבקשה

בן נון אלון
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 6,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0002 מתאריך 03/02/2021

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0002 מתאריך 03/02/2021

לתקן טעות סופר בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 09/12/2020, במקום 14 דירות לרשום 12 דירות. כלומר, סה"כ: 12 דירות (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות) ו- 3 יחידות מסחר.

יתר ההחלטה והתנאים נותרים על כנם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020



1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבנין מגורים עם חזית מסחרית לרח' דיזנגוף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום (חלקה 99) בן 5 קומות הכוללים: חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, וחלוקה מחדש של מספר יחידות הדיור בבניין כולו.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל מרתף חלקי בחזית האחורית. סה"כ: 14 דירות (8 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות) ו- 3 יחידות מסחר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מתאריך 19/02/2020 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין:
א. רישום זיקת הנאה לרשות הרבים.
ב. רישום שטחים משותפים.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות נורדאו 64

6957/118	גוש/חלקה	20-1103	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	09/08/2020	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0197-064	תיק בניין
	שטח	20-00521	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חי אליהו

יהודה הנשיא 38, תל אביב - יפו 6920610

עורך הבקשה

אלכס זייבגורסקי

שנהב 6, ראשון לציון 7540224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שינוי יעוד ממרתף קיים בהיתר, שימוש כיום כדירה לא בהיתר, שינוי יעוד למשרד בקשה לשימוש חורג לצמיתות, שימוש מבוקש: להמיר למשרד בהיתר, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 38.7, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

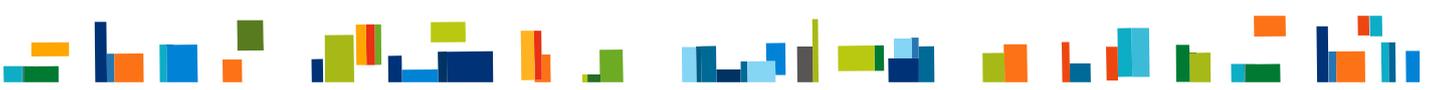
ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

- 1) לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 א. גובה הבנייה המבוקש נמוך מגובה הבנייה המינימלי לשימוש עיקרי על פי תקנות חוק התכנון והבניה.
 ב. נעשה פרסום לבקשה עבור שימוש חורג ממשרד - למגורים אך בפועל מבוקש שימוש בשטח הנבנה ללא היתר - למשרד.
- 2) לדחות את טענות המתנגדים לעניין שימוש בשטח למגורים, שכן על פי חוות דעת פיקוח מיום 15.11.20 נקבע כי השימוש הופסק.
- 3) לקבל את טענות המתנגדים לעניין סגירת שטח משותף וסיפוחו למשרד המבוקש במרתף ללא הסכמה ולעומס על תשתיות הבניין הישנות שכן טענות המתנגדים הינן נכונות ובשל כך הבקשה נדחת.



החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
יהודה הלוי 87א

6939/117	גוש/חלקה	18-1347	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	27/08/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	N00006-087	תיק בניין
213.00	שטח	17-00194	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נתן שפיר
 יהודה הלוי 87א, תל אביב - יפו 6579615

עורך הבקשה

ארי אתגר
 קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה + מסחר,
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1,
 בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חניה, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
 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 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020

לאשר את תוכנית העיצוב בהתאם לסעיף 2.9.4א' בתוכנית 2520.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0020-2 מתאריך 13/11/2019

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0020-2 מתאריך 13/11/2019



1. לאשר את הבקשה להקמת בניין בן חמש קומות וקומת גג חלקית עבור 4 דירות וחדר יציאה לגג עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, הכל מעל מרתף בן קומה אחת. כולל ההקלות הבאות:
 - א. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה בשטח עיקרי
 - ב. ניווד זכויות בין הקומות לרבות לקומת הגג להשלמת הבנייה עד 50% מהקומה שמתחתיה.
 - ג. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.00 מ' נטו במקום 2.50 מ'.
 - ד. תחנת עצירה למעלית במפלס הגג.
 - ה. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזיתות הצד.
 - ו. בנית מצללה מבטון על הגג
2. לא לאשר הקלה להגבהת גדרות מעל גובה של 1.50 מ' בגבולות המגרש הצדדים שכן זאת חריגה ממדיניות אדריכל העיר בנושא זה.
3. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מיר, מס' 46 - מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
4. לדחות את ההתנגדויות שכן הבנייה המבוקשת תואמת את תכנית 2520, את פרוטוקול 219 שמאפשר ביטול קומת ביניים, ואת התכנון העתידי המונהג באזור כפי שפורסם במגבלות התכנוניות לפי סעיפים 77,78.

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. התאמת התכנון לתקן בנייה ירוקה הישראלי והצגת אישור מקדמי לצורך הוצאת ההיתר.
3. הגבהת גובה הקומה המסחרית ל-3.50 מ' נטו בהתאם לפרוטוקול 219.
4. הנמכת גובה קומת הגג הברוטו עד 3.30 מ' בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
5. התאמת תכנון המרתף להוראות תכנית ע' לנושא השימושים ושטחם המותר.
6. הצגת תכנית חלחול המרתף ותכנית קומת הגג ביחס לקומה מתחת.
7. תכנון מסתורי הכביסה כחלק מנפח הבניין המתוכנן בהתאם למדיניות אדריכל העיר בנושא זה.
8. תכנון פיתוח שטח במקום ריצופים בחזית הצד המזרחית (דרומית) ככל הניתן לרבות צמחייה ובתי גידול לעצים.
9. סימון להריסה של הגדרות והמתקנים בשטח ההפקעה בהתאם לתכנית 616.
10. אישור רשות העתיקות.
11. התאמת עיצוב הבניין להנחיות אזור ההכרזה שפורסמו לרבות: הצגת 1/3 מחזית הבניין כטיח מבונה, מעקה הגג לפחות עד גובה 0.90 מ' יהיה מבונה ומצופה בטיח, לא יאושרו מעקות זכוכית, תכנון הפתחים כאוטוגנליים וצורתן של המרפסות, רוחב המרפסות יוגבל לעד 3'2 מרוחב החזית, הצגת חומרי גמר בכל חזיתות הבניין כטיח בהיר.

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, המסחר בקומת הקרקע והחלק המוצמד אליהן יהוו יחידה אחת שלא ניתן לפצלה, הדירה בקומה העליונה וחדר היציאה לגג המוצמד אליה יהוו יחידה אחת שלא ניתן לפצלה, רישום זיקת הנאה לטובת משתמשי המדרכה.

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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 33

6212/276	גוש/חלקה	18-1712	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	25/11/2018	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0502-033	תיק בניין
258.00	שטח	18-00230	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 יהודה המכבי 33 בע"מ
 יהודה המכבי 33, תל אביב - יפו 6200516

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, מספר יח"ד מורחבות: 3, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, ק. 1, ק. 2, שטח התוספת [מ"ר]: 19.11, שטח דירה/משרד לאחר תוספת [מ"ר]: 158.73, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית, שינויי אינסטלציה, תוספת אחרת: תוספת ליח' הדיור וליח' המסחר בקומת הקרקע.
 תוספת ליח' הדיור - 11.45 מ"ר. שטח כולל לאחר תוספת - 72 מ"ר.
 תוספת ליח' המסחר - 12.85 מ"ר,
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיי

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-22-2 מתאריך 02/03/2022

לאשר ביטול תנאי להיתר מס' 3 בהחלטת הוועדה מיום 18/09/2019 ומיום 09/12/2020: "ביטול קירות חיזוק המתוכננים אל מול השטח המסחרי בחזית הבניין ואין לבצע כל שינוי בחנות הנ"ל שהינה נכס של המתנגד לבקשה".

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 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

לאשר את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-19-2 מתאריך 18/09/2019:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע ובה מגורים ושטח מסחרי בחלק הקדמי, הכוללים:
 - קומת הקרקע: הריסת חלק מקירות דירת המגורים הקיימת בעורף הבניין, הגבהת ריצפת דירת המגורים, הרחבת דירה זו לכיוון מרווח צדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים והוספת מחסן לשטח המסחרי המשמש לבית מרקחת.
 - בקומות הקיימות (קומות 1-2): בכל קומה הריסת קירות הפנים של הדירה ומרפסות קדמיות, הרחבת דירה קיימת לכיוון המרווח הצדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים של הדירה ותוספת מרפסת גזוזטרה לכיוון חזית קדמית.
 - על הגג הקיים (קומות 3-4 חדשות): הריסת חדר היציאה לגג הקיים ובניית קומות חדשות בהיקף הקומה העליונה שבכל קומה יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכיוון החזית הקדמית. בנוסף, פרגולה מבטון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה.
 - קומת גג חלקית (קומה 5): עבור יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גג ומעליה פרגולה מבטון.
 - קומת גג עליון: מערכות סולריות, מעבי מזגנים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הסדרת מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות וטור מסתורי כביסה לכיוון המרווח האחורי ובצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי.
 - בחצר הבניין: הסדרת נישת אשפה בצמוד לגבול המגש הקדמי, נישת גז ותשתיות בצמוד לגדר צדדית מזרחית ושער כניסה לשטח המגורים בפנים המגרש במרווח הצדדי מזרחי, הצמדת שטח חוץ לדירה העורפית, משטחים מרוצפים מחללים, גיבון ונטיעות במרווח האחורי.
2. לאשר פתרון חניה עבור מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
3. לדחות את טענות המתנגד שכן הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729 אכ"פ המפורט בבדיקה המרחבית ובנוגע לעניינים הקנייניים אין הועדה דנה בנושאים הללו ויש לפנות לערכאות המתאימות.

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. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 5/2.
3. ביטול קירות חיזוק המתוכננים אל מול השטח המסחרי בחזית הבניין ואין לבצע כל שינוי בחנות הנ"ל שהינה נכס של המתנגד לבקשה.



תנאים בהיתר

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 ורישומן של המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות 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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24

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

לשוב ולדון לאחר בדיקה תכנונית ומשפטית נוספת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

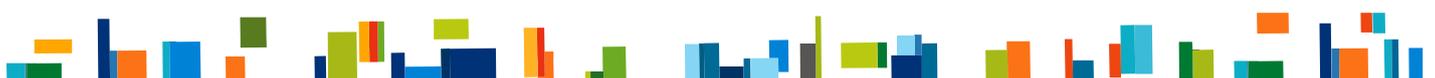
ההחלטה: החלטה מספר: 14

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

ההחלטה : החלטה מספר 14

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי, בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע ובה מגורים ושטח מסחרי בחלק הקדמי, הכוללים:
 - קומת הקרקע: הריסת חלק מקירות דירת המגורים הקיימת בעורף הבניין, הגבהת ריצפת דירת המגורים, הרחבת דירה זו לכיוון מרווח צדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים והוספת מחסן לשטח המסחרי המשמש לבית מרקחת.
 - בקומות הקיימות (קומות 1-2): בכל קומה הריסת קירות הפנים של הדירה ומרפסות קדמיות, הרחבת דירה קיימת לכיוון המרווח הצדדי מערבי בקיר משותף, שינויים בחלוקת השטחים של הדירה ותוספת מרפסת גזוזטרה לכיוון חזית קדמית.
 - על הגג הקיים (קומות 3-4 חדשות): הריסת חדר היציאה לגג הקיים ובניית קומות חדשות בהיקף הקומה העליונה שבכל קומה יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכיוון החזית הקדמית. בנוסף, פרגולה מבטון מעל מרפסת גזוזטרה עליונה.
 - קומת גג חלקית (קומה 5): עבור יח"ד חדשה עם ממ"ד ומרפסת גג ומעליה פרגולה מבטון.
 - קומת גג עליון: מערכות סולריות, מעבי מזגנים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.



- בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הסדרת מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות וטור מסתורי כניסה לכיוון המרווח האחורי ובצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי.
- בחצר הבניין: הסדרת נישת אשפה בצמוד לגבול המגש הקדמי, נישת גז ותשתיות בצמוד לגדר צדדית מזרחית ושער כניסה לשטח המגורים בפנים המגרש במרווח הצדדי מזרחי, הצמדת שטח חוץ לדירה העורפית, משטחים מרוצפים מחלחלים, גינון ונטיעות במרווח האחורי.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללת שטח מסחרי בחלק הקדמי, עבור 6 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-3 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חניה עבור מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

3. לדחות את טענות המתנגד שכן הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729 א כפי המפורט בבדיקה המרחבית ובנוגע לעניינים הקנייניים אין הועדה דנה בנושאים הללו ויש לפנות לערכאות המתאימות.

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. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 5/2.
3. ביטול קירות חיזוק המתוכננים אל מול השטח המסחרי בחזית הבניין ואין לבצע כל שינוי בחנות הנ"ל שהינה נכס של המתנגד לבקשה.

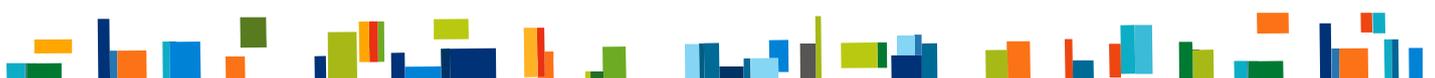
תנאים בהיתר

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 ורישומן של המגרש בתחום פשט ההצפה.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות 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 שמחה 26

6135/46	גוש/חלקה	20-0946	בקשה מספר
התקוה	שכונה	06/07/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	4045-026	תיק בניין
168.00	שטח	18-01747	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 מרים ערבה
 שמחה 26, תל אביב - יפו 6712730

עורך הבקשה
 רואי עמית
 תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: בית קיים משנות ה 60 הוצאת מבוקש היתר בניה בדיעבד, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע + א, שטח התוספת (מ"ד): 219.68, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ד): 219.68, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: בית קיים משנות ה 60 הוצאת מבוקש היתר בניה בדיעבד, תוספת אחרת: פרגולה קדמית, מרפסת חזיתית אשר אוחדה משתי מרפסות למרפסת 1, גדר קדמית אשר נבנתה ע"י העירייה (חברת חלמיש), מדרגות עליה לא מקורות לקומה א מצד דרום, שימוש המ

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן :
 - א. לפי הוראות התכנית 1א2215, במגרשים אשר ממדיהם הגאומטריים אינם מאפשרים בניו בקו בניין אחורי
 - ב. לפי תיק המידע והמפה המצבית המעודכנת שטח החצר הקדמית נמצא מעבר לשטח המגרש המדוד של 168 מ"ר והרשום בטאבו ולפי אישור אגף הנכסים שטח זה צריך לרשום כזיקת הנאה ונדרשת סימון הגדר להריסה.
 - ג. לפי המפה המצבית המעודכנת התוספת האחורית חורגת מגבול המגרש האחורי בכ- 0.3 מ'.
 - ד. בתוך התוספת בפניה האחורית-צדדית קיים מטבח עם פתח בגבול המגרש הצדדי.



- ה. התוספת החדשה שנבנתה במרווח הצדדי-צפוני כוללת חלונות (תריסים) מעל הגדר לאורכה והפרגולה המוצעת במקומה מבוקשת על כל שטח החצר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- ו. סה"כ שטח הבניין כולל כל השטחים המקורים בשתי הקומות הינו כ-250 מ"ר המהווה 149% משטח המגרש לעומת 146% בתוספת ההקלה הכמותית ותוספת בנייה חדשה מגדילה את התכסית עד כ-97% משטח המגרש.
- ז. המרפסת בחזית הקדמית בקומה השנייה נבנתה מחדש בבליטה של 1.5 מ' מקו הרחוב לעונת 1.20 מ' המותר לפי תקנות התכנון והבנייה ו-1.10 מ' שהייתה קיימת מלפני שנת 1981 ובשנת 1996.
- ח. עמודי תמיכה של הגגון נמצאים בתוך זיקת הנאה ומעבר לקו הרחוב בניגוד לתקנון התכנון והבנייה (בליטות)
2. לקבל את ההתנגדות לגבי 3 מעבי מזגנים בחזית הצדדית דרומית שהותקנו לכיוון דירת המתנגדת במרחק של כ-2 מ' בלבד, שמהווה מטרד לדירת המתנגדת.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות, מאחר ואין פגיעה ממשית במתנגדת עקב הבניה שכרובה (למעט מדרגות עליה לקומה שנייה הקיימות שנים רבות) בוצעה בשאר חזיתות הבניין.
4. לחייב מבקשי ההיתר להסיר מעבי המזגנים ולהתקינם במקום אחר לפי הנחיות מרחביות, כך שלא יהווה מטרד לשכנים הגובלים.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0024 מתאריך 25/11/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0024 מתאריך 25/11/2020

לשוב ולדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0019 מתאריך 09/09/2020

ההחלטה : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0019 מתאריך 09/09/2020

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יאיר 13

6979/5	גוש/חלקה	20-1256	בקשה מספר
התקוה	שכונה	09/09/2020	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4021-013	תיק בניין
113.00	שטח	20-00067	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 רינת מעוז
 ת.ד. 16555, תל אביב - יפו 6116401

עורך הבקשה
 אליה פדרמן
 רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 63.76,
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חלל משחקים,
 בקומת הקרקע: אחר: ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1,
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,
 גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 15
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 15 **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025 מתאריך 09/12/2020**

1. לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף. עבור שתי יח"ד.
2. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב'
 מועדף במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 17 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 3
 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.





- קו הבניין הצידי מזרחי של 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
- 3. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% (6.78 מ"ר) משטח המגרש נטו.
 - הקלה לקו בניין 2.0 מ' לחזית צידית מערבית.
- 4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים בהיתר

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים אי-פיצול דירות בשני מפלסיה לידות נפרדות.
אי-פיצול קומת המרתף משותף ליחידות נפרדות.

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נתן 48

6135/69	גוש/חלקה	20-1341	בקשה מספר
התקוה	שכונה	11/10/2020	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4031-048	תיק בניין
96.00	שטח	19-02438	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דרור אלפסי
 העבודה 11, תל אביב - יפו 6382116 שירה אלפסי
 גינת העבודה 11, תל אביב - יפו 6382116

עורך הבקשה

אליה פדרמן
 רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: מחסן חלל משחקים,
 בקומת הקרקע: אחר: ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1,
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,
 גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

1. לאשר הריסת הבניה הקיימת במגרש.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל מרתף משותף. עבור שתי יח"ד.
3. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב'
 במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 16 המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 2 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.



- קווי הבניין הצדיים של 0 מ' והאחורי של 3 מ' (במקום 5 מ') לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועקב גודל וצורתו של המגרש ומצב קיים בסביבה.
- 4. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% משטח המגרש נטו.
- 5. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים בהיתר

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר שירשמו כתנאי בהיתר

1. אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל צויפל 7

6150/627	גוש/חלקה	20-0488	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	02/04/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1042-007	תיק בניין
218.00	שטח	19-00509	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דב אולך

שביל שולמן קלמן 12א, תל אביב - יפו 6789541 נעמה ריינר
 שביל שולמן קלמן 12א, תל אביב - יפו 6789541

עורך הבקשה

קרני חורש

שביל שולמן קלמן 8א, תל אביב - יפו 67895

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2140, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה ראשונה, שטח התוספת (מ"ר): 60.85, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 119.45, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: פטיו, חדר מחוזה, מדרגות עליה לקומות השונות, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 72.47, שטח פרגולה (מ"ר): 7.76, חומר הפרגולה: פלדה כבלים ועץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מ

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

- לא התקבלו הסכמת של בעל מחצית הזכות בנכס בבית משותף לבניית חדר יציאה על הגג המשותף כנדרש בהתאם לתכנית ג1
- למרות שהרחבה תואמת הוראות התכנית 2104 הרי שהפתרון הקוסטרוקטיבי המוצע כולל מיקום ממ"ד אינו תואם לפתרון המוצע ע"י השכן בקומת הקרקע ובכך אחד מונע מהשני לבצע הרחבה כדיון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

נוכח שתי הבקשות, הוועדה ממליצה למבקשי ההיתר להידבר ביניהם בכל הנוגע לשימוש בחצר ולשימוש בגג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 49
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0020 מתאריך 23/09/2020

ההחלטה : החלטה מספר 47
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0020 מתאריך 23/09/2020

לשוב ולדון בבקשה לבקשת הצוות המקצועי.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שלוש 6, עין יעקב 13

6927/63	גוש/חלקה	20-1068	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	02/08/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0152-006	תיק בניין
284.00	שטח	20-00421	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 רפאל לוי
 דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607

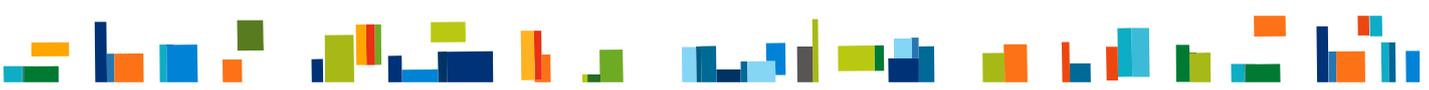
עורך הבקשה
 יואב מסר
 הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 89.84,
 כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 1, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד,
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 87.21, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 30.71, השימוש בתוספת
 המבוקשת: למגורים,
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,
 גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 18
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 3501 להריסת חלק מהמבנה הקיים במגרש בפינת הרחובות שלוש עין יעקב בן קומה אחת מלבד שימור ושיקום חזיתות המבנה המקורי של הבניין לשימור. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג עבור 2 יחידות דיור מעל קומת מרתף הכוללת 2 מקומות חניה.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תוכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון תפרי נווה צדק צפון מערביים).
3. לאשר הקלה לבניית מתקן חניה מוסמן במרווח הצדדי, גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 3.30 מ' לתפקוד הבניין.





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

**תנאים למתן היתר
מילוי דרישות ואישור מכון הרישוי.**

תנאים בהיתר

1. שמירת הקירות הבניין הקיים ומילוי הנחיות מחלקת השימור.
2. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רישום הערה בטאבו לשטחים משותפים בבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל.
4. בעלי ההיתר אחראי על כך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית בעת הוצאת ההיתר.
5. בעלי ההיתר אחראי לכך שמתקן החניה יותקן ע"פ תקן ישראלי וההוראות הרלוונטיים התקפים ויבוצע בהתאם ולפי הנחיותיו של משרד העבודה.

תנאים להתחלת הבנייה

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה המקומית (מחלקת פיקוח על הבנייה) פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רוני 13

6135/47	גוש/חלקה	20-1083	בקשה מספר
התקוה	שכונה	05/08/2020	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4044-013	תיק בניין
141.00	שטח	18-01810	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שאול ימין
 תרשיש 41, נופך 7317000 סמי טיאנו
 מנור אהוד 4, חולון 5845980

עורך הבקשה

אליה פדרמן
 רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חלל משחקים,
 בקומת הקרקע: אחר: ביתן אשפה. בלוני גז ושעוני מים,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 3,
 על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): ג,
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: כן

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025 מתאריך 09/12/2020

לא לאשר את הבקשה שכן:

- בתאריך 17.02.2020 פורסמה הועדה המקומית הודעה לפי סעיף 77 - 78 לחוק התכנון והבניה על הכנת תכנית רה פרצלציה מס' 4901 - בשכונת התקווה שמטרתה בין היתר הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה והבינוי הקיימים.
- בהמשך להחלטת הועדה המקומית בנוגע להכנת תכנית, פורסמו תנאים מגבילים לפיהם לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים. המבוקש מתייחס להקמת מבנה במגרש ריק ולכן, לא ניתן לאשר את הבקשה מאחר וזה נוגד את התנאים המגבילים שפורסמו.
- מההתנגדות עולה מחלוקת קניינית בין הצדדים ולוועדה המקומית אין את הכלים ליישב את המחלוקת וזו צריכה למצוא פתרונות בפני הערכאות המוסמכות לכך.



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל צויפל 7

6150/627	גוש/חלקה	20-1278	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	13/09/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	1042-007	תיק בניין
218.00	שטח	19-01582	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם ארד

שביל צויפל 7, תל אביב - יפו 6789550

עורך הבקשה

ישראל לוי

ארבל 12, ראשון לציון 7547412

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: הרחבת בית מגורים קיים, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2104, קומה בה מתבצעת התוספת:
קרקע, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025 מתאריך 09/12/2020

לקבל את התנגדויות ולא לאשר את הבקשה שכן:

1. קיימת הרחבה ללא היתר ובהמשך לבנייה הקיימת בהיתר המקורי ובולטת מעבר לקונטור ההרחבה המותר.
2. הפתרון הקונסטרוקטיבי המוצע כולל מיקום ממ"ד אינו תואם לפתרון המוצע ע"י השכן בקומה השנייה ובכך אחד מונע מהשני לבצע הרחבה כדיון.
3. מבוקש לעשות שימוש פרטי בחצר המשותפת ולנכס אותה לדירה בקומת הקרקע וזאת ללא הסכמת בעלי הזכויות האחרים במגרש ולכן לא ניתן לאשר את הקמת הגדרות בגבולות המגרש התוחמת חלק מהחצר המשותפת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0022 מתאריך 28/10/2020

נוכח שתי הבקשות, הוועדה ממליצה למבקשי ההיתר להידבר ביניהם בכל הנוגע לשימוש בחצר ולשימוש בגג.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שיבת ציון 5, חזנוביץ 10, חזנוביץ 10א

6948/82	גוש/חלקה	20-1051	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	29/07/2020	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0030-005	תיק בניין
1,430.25	שטח	19-01121	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 יובלים שימור מבנים
 דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 קומה בה מתבצעת התוספת: 2, 3, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים: פיצול דירה בקומה השנייה והשלישית, שימוש המקום כיום: בהיתר דירה, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

ההחלטה: החלטה מספר: 21
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

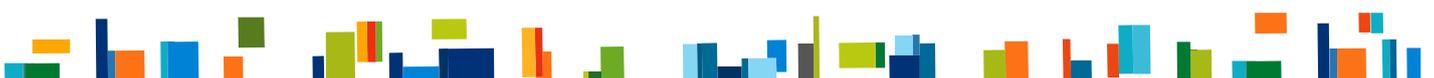
ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

- לא לאשר את הבקשה לשינויים בבניין חדש למגורים ומסחר לשם תוספת של 2 דירות חדשות שפורסמו במסגרת הקלה של 30%, שכן:
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שטח הדירות הממוצע, כאשר לאחר השינויים המוצעים בשטחים שהותרו, שטח הדירות שאושרו בבניין מכוח התב"ע בתוספת דירה אחת בהקלה של 20% השתנה כלפי המאושר בהיתר והוקטן עד כ-78 מ"ר, לעומת 80 מ"ר הנקבעים בתקנות ושטח שתי הדירות החדשות בממוצע קטן מ-70 מ"ר שניתן להתיר במסגרת הקלה של 30%.
 - הגדלת הצפיפות לא הומלצה ע"י צוות התכנון לאור המחסור החמור בשטחי ציבור הקיים בשכונה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צ'לנוב 41א, שיבת ציון 3

6948/83	גוש/חלקה	20-1097	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	09/08/2020	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0030-003	תיק בניין
460.59	שטח	19-00860	בקשת מידע

מבקש הבקשה
יובלים שימור מבנים
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מבוקשים שינויים פנימיים: פיצול דירה בקומה 1 ו 2, שימוש המקום כיום: בהיתר יח"ד,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 22 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

- לא לאשר את הבקשה לשינויים בבניין חדש למגורים ומסחר לשם תוספת של 2 דירות חדשות שפורסמו במסגרת הקלה של 30%, שכן:
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שטח הדירות הממוצע, כאשר לאחר השינויים המוצעים בשטחים שהותרו, שטח הדירות שאושרו בבניין מכוח התב"ע בתוספת דירה אחת בהקלה של 20% השתנה כלפי המאושר בהיתר והוקטן עד כ-75 מ"ר, לעומת 80 מ"ר הנקבעים בתקנות ושטח שתי הדירות החדשות בממוצע קטן מ-70 מ"ר שניתן להתיר במסגרת הקלה של 30%.
 - הגדלת הצפיפות לא הומלצה ע"י צוות התכנון לאור המחסור החמור בשטחי ציבור הקיים בשכונה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.





28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוינסקי 67

6945/59	גוש/חלקה	20-1107	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	10/08/2020	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0035-067	תיק בניין
535.51	שטח	19-02220	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אושרי אלחנני
 לוינסקי 67, תל אביב - יפו 6685511

עורך הבקשה
 אלדר מוזס
 ת.ד. 253, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): אחסנה 253 מ"ר, שימוש מבוקש: משרדים בקומה -1, שימוש חורג בקומה מספר: -1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 253, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-02 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-02 מתאריך 09/12/2020

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג במרתף ממחסנים בהיתר לשני משרדים לבעלי מקצוע חופשי לצמיתות כולל הקלה ל: שימוש חורג במרתף ממחסנים בהיתר לשימוש של משרדים לצמיתות.
2. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, לאשר פטור מתשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2'ו' מאחר ואין כניסת כלי רכב מהרחוב (לאור תוואי הרכבת הקלה).

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור סופי מאיכות הסביבה להוצאת ההיתר.

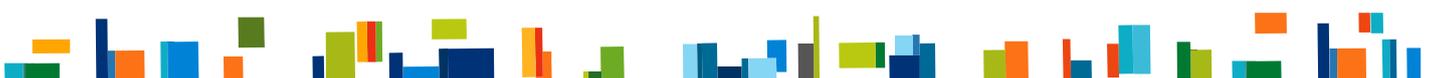


2. הצגת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.
תנאים בהיתר

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין הקיים לרבות הצפיפות והתוספות שנוספו בו ללא היתר ומתייחס לאישור שימוש חורג בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המבצעים 5

7065/118	גוש/חלקה	20-1184	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	24/08/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3606-005	תיק בניין
551.00	שטח	20-00579	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יואב מאירי
 מטלון 76א, תל אביב - יפו 6685766857 חלפון
 המבצעים 5, תל אביב - יפו 6676216

עורך הבקשה

אמנון מידד
 צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: ג, מספר יח"ד מורחבות: ג, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה,
 כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד,
 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,
 גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה עבור 2 הדירות בקומה השנייה והקמת חדרי יציאה לגג עבורן ,

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ.
3. הגשת החישובים הסטטיים הנלווים לתצהיר המהנדס.

תנאים בהיתר

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שמ"מ.



2. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
וולפסון 52, וולפסון 54

9021/19	גוש/חלקה	20-1492	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	11/11/2020	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0033-052	תיק בניין
451.00	שטח	18-02222	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 רחוב וולפסון 52 תל אביב גורקן יזמות נדל"ן בע"מ
 וולפסון 52, תל אביב - יפו 6604214

עורך הבקשה
 שאול יסקי
 אחוזת בית 3, תל אביב - יפו 6514302

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה [מ"ר]: 246.43,
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר טרפז,
 בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר ומגורים, כמות חנויות: 1,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 22,
 על הגג: קולטי שמש,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,
 גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 25
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם סך הכל 22 יחידות דיור, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
 - תוספת קומה אחת מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
 - תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38
 כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה של 6% לצורך שיפור תכנון;
 - הקלה של 2.5% בגין תוספת קומה;





- הקלה של 5% בגין תוספת מעלית;
- תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר עבור מימוש זכויות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;

2. לאשר פטור מלא מהתקנת מקומות החניה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2 ו' המסמיכה רשות רישוי להקטין/לפטור מתקן חניה, היות ורחוב וולפסון בחלקו הסמוך לנכס הינו שטח הסגור לתנועת כלי רכב

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

תנאים למתן היתר
סימון בתוכנית באופן ברור של התחום המיועד לזיקת הנאה;

התחייבויות להוצאת היתר
הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
גבולות 01, גבולות 13**

7083/40	גוש/חלקה	17-1806	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	12/11/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0484-013	תיק בניין
1,081.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
גבולות פלורנטין מגורים בע"מ
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

עורך הבקשה
אורית מילבואר אייל
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 1632.57
במרתפים: מספר מרתפים מקלט חדרי עזר אחר: חניה
בקומת הקרקע: חדר אשפה חדר גז
בקומות: כמות קומות מגורים: 9 כמות יח"ד מבוקשות: 44
על הגג: קולטי שמש
בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0025-20-2 מתאריך 09/12/2020

לאשר עוגנים זמנים כלפי החלקות הגובלות ובתחום הדרך שהצורך בקיומם התגלה בשלב בדיקה סופית על פי חוות דעת מתכנן שלד.
האישור מותנה בכפוף להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-19-02 מ- 19/06/2019, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובמילוי דרישות מכון הרישוי לבקשה המעודכנת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



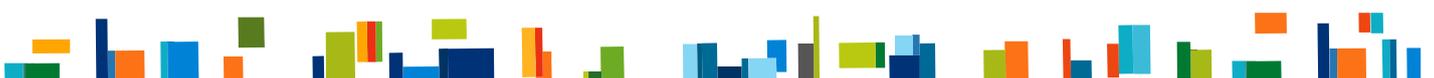
ההחלטה: החלטה מספר: 19
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0011-2 מתאריך 19/06/2019

ההחלטה : החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0011-2 מתאריך 19/06/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עם 44 יחידות דיור.
 2. לאשר את ההקלות הבאות:
 - הגדלת תכנית הבניה במגרש ל- 60% במקום 45% המותרים על פי תכנית 2790 עבור תכנון מיטבי.
 - חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר עבור תכנון מיטבי.
 - ניווד זכויות בין הקומות לשם תכנון מיטבי.
 - הגבהת מרתף החניה עד לגובה של 4.5 מ' לעומת 4 מ' המותרים על פי תכנית 2790 לשם תכנון מיטבי.
 - עיצוב בחומרי הגמר של קומת הקרקע בהתאם לדרישות נספח הבינוי ללא חיפוי אבן טבעית לשם שיפור העיצוב.
 - בניית פרגולה שאינה במרחק 1.2 מ' ממעקה הגג עבור תכנון מיטבי.
 3. לדחות את ההתנגדויות מכיוון שאינן פגיעה ממשית במתנגדים והבקשה הומלצה על ידי יחידת אדריכל העיר וצוות התכנון.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות.
2. הצגת פתרון לבית גידול לעצים בוגרים מעל המרתף (בתחום החצר המשותפת) בהתאם לנקבע בתב"ע.
3. הצגת סביבת המגרש ותכנית פיתוח המגרש שתכלול פיתוח החצרות והגדרות ושטח המדרכות הגובלות בחזית המגרש.
4. הצגת חישוב לממוצע מרפסות והוכחה להתאמת המרפסות לשטח המותר בתקנות.
5. סימון תחום של זיקת הנאה למעבר לציבור בהתאם לנקבע בתכנית העיצוב והגשת התחייבות לרישומה בטאבו.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
7. מילוי דרישות יחידת אדריכל העיר או מי מטעמו ועדכון התכנית לפני הוצאת ההיתר.
8. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.



החלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 48

7052/65	גוש/חלקה	20-1168	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	20/08/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה הריסה	סיווג	0414-048	תיק בניין
4,599.00	שטח	19-00559	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 חברת גוש 7052 חלקה 216
 הרימון 16, קיסריה 3096616

עורך הבקשה
 נאור מימר
 דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 463.61, במרתפים: ללא מרתף, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: יחידות מסחר, כמות חנויות: 7, כמות חדרי שירותים: 9, בקומות: קומה מסחרית עבור: קומת קרקע וקומה ראשונה, על הגג: אחר: גג דעפים קיים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: ביצוע שימור מחמיר מבנה בית הבאר בחלקה 65. שינויים פנימיים במבנה קיים. תוספת מעלית בחלק המערבי. הסבת אגף מערבי קיים לחדר טכני לשירות מבנה בית הבאר. הריסת תוספות מאוחרות לפי הנחיות השימור. שימוש

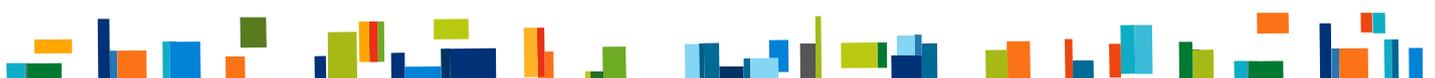
ההחלטה: החלטה מספר: 27
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0025-2 מתאריך 09/12/2020

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וחיצוניים במבנה לשימור (בית באר) והריסת החלקים שאינם מיועדים לשימור, הסדרת חדר לאשפה, הסדרת מדרגות ומעלית חיצוניים חדשים עבור גישה לקומה השנייה. כולל הפרסום הבא:
 - שימוש חורג להיתר ממלאכה למסחר ולתעסוקה לצמיתות ב-2 קומות המבנה.

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

תנאים למתן היתר



1. סימון כל השטחים המשותפים בכל הקומות לשימוש דיירי הבניין.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.

תנאים בהיתר
מילוי דרישות מחלקת השימור.

תנאים לאיכלוס
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

התחייבויות להוצאת היתר
הגשת התחייבות לרישום שטחים משותפים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ז'בוטינסקי 94, בן סרוק 19

6213/13	גוש/חלקה	20-0975	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	13/07/2020	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0543-019	תיק בניין
2,840.00	שטח	19-01715	בקשת מידע

מבקש הבקשה
אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתניהו יהונתן ג, אור יהודה 6037601

עורך הבקשה
אורי גת
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 27.63,
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חדר אשפה וחניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 50, כמות יח"ד מבוקשות: 226,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, חדר מדרגות כללי, אחר: מתקן ניקוי חזיתות,
בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 330,
פירוט נוסף: מבנה מגורים 174 יח"ד ת.ב.ע + 52 יח"ד כחלון.
מבנה ציבור 1500 מ"ר שטח עיקרי
4קומות חניה,
נפח חפירה (מ"ק): 50,000.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0006 מתאריך 12/04/2021

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0006 מתאריך 12/04/2021

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות בשטח מגרש 122 לפי תכנית 2988.ב.
הקמת מגדל במתחם "סומייל צפון" עבור מגורים ומבנה ציבור. המגדל הינו בן 50 קומות מעל קומת
כניסה
ומעל ל-5 קומות מרתף עבור סה"כ 226 יח"ד, הכולל:

5 קומות המרתף: הקומות הינן משותפות עם מבנה מרקמי בן 8 קומות בסמוך אליו בשטח מגרש 123
(רח' בן סרוק 23א, בקשת רישוי מס' 20-1033 הוגשה במקביל) המרתף כולל כניסה לרכב ודרך המשתלבת



במערך תנועה תת קרקעי של מתחם סומייל, אזורי תפעול ומערכות טכניות וירידה לחניון בן 5 מפלסים (כולל קומת מרתף גלריה) עבור 314 מקומות חניה לרכב פרטי ו-9 מקומות חניה לרכב נכה, כאשר נחפר מפלס 6 עבור בור תפעול מעליות בלבד.

קומת קרקע: מבואת כניסה למגורים בגובה של 3 קומות, מבואת כניסה למבנה ציבור נפרדת לרבות גרעין מדרגות ופרי מעליות.

1-3: שטח מיועד למבנה ציבור.

קומות 3-48: 226 יחידות דיור.

2 קומות גג עליונות: מתקנים טכניים לשירות הבניין.

על המגרש: פיתוח השטח כולל נטיעות וגינות, ריצוף, אלמנטים של מים, וכניסת רכב לקומות המרתף.

כולל אישור ההקלות הבאות:

1. הגבהה עד 208 מ' כולל מנוף ניקויים מעל פני הים בלבד במקום 200 מ'
 2. הבלטת הגזוזטראות 1.2 מ' מקו בהתאם לתכנית העיצוב ופרט בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 3. מרתף משותף לתא שטח 122 ולתא שטח 123.
 4. 51 קומות במקום 50 המותרות לפי התכנית.
 5. הגבהת הקומות הטכניות ל-11-13 מטר במקום מטר 8.
 6. תוספת של 18% לשטחי הבנייה המותרים למגורים.
 7. החדרת עוגנים פולימריים לחלקות הגבולות ניתנת לאישור בכפוף לכתב התחייבות מוך אגף נכסים לפנוי.
 8. הקלה על פי שבס 30% - 52 דירות, לאור המלצה לתוספת יח"ד ע"י מחלקת תכנון מרכז והיחידה האסטרטגית, תמורת תוספת יח"ד והשטח הוגדל שטח ציבור בהתאם.
- ב. לדחות את ההתנגדויות לעניין ההקלות שכן הנושא נבחן לעומקו והומלץ מול מחלקת התכנון, המחלקה האסטרטגית ונמצא שאין בהקלות המבוקשות פגיעה בסביבה כמו כן, כאמור כתוצאה מהמבוקש מתווספים שטחי ציבור הנחוצים באזור.

בהתאם לכל דין ובכפוף לתנאים המפורטים בסוף הדרפאט.

תנאים למתן היתר

1. סיום תיאום מול כל תחנות מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורו הסופי לעניין הפיתוח, חומרי גמר, מעטפת הבניין ועמידה בדרישות בנייה ירוקה.
3. תיקון חישוב השטחים בתאום עם בוחן הרישוי תוך הכללת כל השטחים המקורים במניין הזכויות לרבות ממ"דים נוספים בדירות, חללים וכו' תוך עמידה במניין הזכויות המותרות והקלות המאושרות;
4. הבטחת וביצוע הפינויים והריסת ופינוי המבנים או מתן ערבויות בהתאם לשק"ד מנהל אגף הנכסים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית 2988.
5. יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לקבלת היתר הבניה
6. קבלת אישור מחלקת תכנון מבני ציבור לתכנון השטח הציבורי הבנוי.
7. ביטול מדרגות בתחום הפיתוח בהמשך רציף למדרכות הגובלות (בפינה הצפון-מזרחית).



8. הצגת בתי הגידול בתחום השטח הפתוח (חתכים) ובהתאם לדרישות תכנית העיצוב (עומק של 1 מ' נטו לפחות). סימון זיקת הנאה לשימוש הציבור בתכנית הפיתוח, הצגת פיתוח רציף המתייחס לשצ"פ הגובל מדרום.

9. הצגת התחייבות או הסכם חתום להקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.

תנאים בהיתר

1. הבטחת מעברים פתוחים (שעות פעילות) ונגישים (דרישות הנגשה- יועץ הנגשה) לכלל הציבור בתחום המבנה המסחרי בהתאם להוראות תכנית העיצוב לעניין זה.

2. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על המגדל. תאורה אדריכלית, ככל שתבוקש, תאושר על ידי אדריכל העיר.

3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת

הוצאת ההיתר (נדרש להציג מעקות, פרטי בניין, חדר רופא, מצללה ובפרט שהמצללה לא תעלה על השטח המותר בתקנה, גישה, חדר מכונות וכד' והכל בהתאם לתקנות)

4. הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחניונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

תנאים להתחלת עבודות

1. תכנית פיתוח - יש לקבל אישור של מנהל פרויקטים משולבים (מינהל בינוי ותשתית) לפתרון החיבורים אל מעטפת הפרויקט והמדרכות. יש לקבל אישור על השלמת תיאום עם פרויקט מנהרת בן סרוק, לרבות פתרונות מיקום מתקנים טכניים/אזורי בשטחים המיועדים למעבר הציבור.

2. אישור תכנית פיתוח לרבות חומרי גמר ופרטי גמר לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר

3. תנאי לתחילת עבודות:

(1 המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

(2 הנחיות בנושא אתר התארגנות:

"אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים ומנהל הפרויקט העירוני.

"יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש.

"בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבון.

(3 יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום שטחים ציבוריים בהתאם להוראות תכנית 2988.

2. רישום זיקות הנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בתכנית 2988/ב.



3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, זיקות הנאה נדרשות וזיקת הנאה למרתף משותף עם תא שטח 123, אי-סגירת מרפסות, איסור איחוד דירות שהתקבלו מכח (הוראת השעה) כחלון וברכת השחייה הציבורית.
4. סימון כל זיקות ההנאה וזכויות המעבר לציבור כמפורט בסעיף 10.2, 11.8, ו- 11.10 בהוראות התכנית הראשית 2988/ב והקלה המאושרת.
5. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש ולשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
6. תנאי לתחילת עבודות הגמר: אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניינים, לפני יציאה למכרז והזמנת חומרים ויישום בפועל.
7. תנאים לאכלוס/גמר:
 - 1) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
 - 2) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
 - 3) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
 - 4) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
 - 5) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
 - 6) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
 - 7) תפקד ערבות בנקאית להבטחת רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה ורישום זיקות ההנאה בפנקס רישום המקרקעין.
 - 8) המבנה הציבורי יאוכלס לפני כל שאר חלקי הפרויקט.

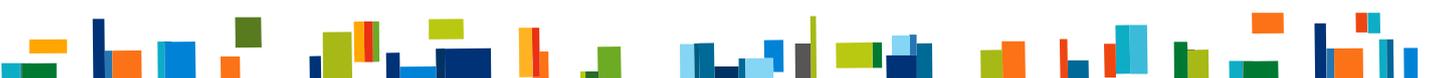
הערות

1. ההיתר ניתן ל-6 שנים בשל גודל הפרוייקט ומורכבותו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

1. לשוב ולדון בבקשה זו - להקמת מגדל מגורים בן 50 קומות מעל 5 קומות מרתף, במסגרת פרויקט "סמל צפון" (מגרש 122 לפי תכנית 2988) - ובבקשה שהוגשה במקביל ברח' בן סרוק 23 (1033-20-ר'), אשר לשתיהן מרתף חניה משותף באותו פרויקט "סמל - צפון", לאחר השלמת תיאום מול מחלקת התכנון והמחלקה האסטרטגית וקבלת אישורם הסופי לתכנון, התייחסותם להקלות המבוקשות מתכנית, וסיכום בנושא הוספת שטחי הציבור לפרוייקטים.

2. לשוב ולבחון את ההתנגדויות לבקשה בהתאם להמלצות בנוגע להקלות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן סרוק 15, בן סרוק 17

6213/16	גוש/חלקה	20-1033	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	26/07/2020	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג		תיק בניין
1,610.00	שטח	19-01282	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתניהו יהונתן ג, אור יהודה 6037601

עורך הבקשה

אורי גת
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות: קומה מסחרית עבור: לא, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 31,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 35,
פירוט נוסף: מבנה מרקמי בין 8 (כולל קומת קרקע) קומת קרקע לובי ללא יח"ד + 7 קומות מגורים ל 31 דירות (24 מת.ב.ע + 7 כחלון) מעל 4 קומות מרתפי חניה משותפים למגרש 32 וגם למגרש 122

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0008 מתאריך 19/05/2021

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0008 מתאריך 19/05/2021

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים מרקמי במתחם "סומייל צפון" עבור מגורים בשטח מגרש 123 לפי תכנית 22988. הבניין בן 8 קומות מעל 5 קומות מרתף, עבור 31 יח"ד, הכולל:

5 קומות המרתף: הקומות הינן משותפות עם מגדל המגורים ומבנה הציבור בן 51 הקומות בסמוך אליו בתא שטח מגרש 122 (רח' ז'בוטינסקי 92, בקשת רישוי מס' 20-0975 אשר אושרה בוועדה) המרתף כולל כניסה לרכב ודרך המשתלבת במערך תנועה תת קרקעי של מתחם סומייל, אזורי תפעול ומערכות טכניות וירידה לחניון בן 5 מפלסים (כולל קומת מרתף גלריה) עבור 314 מקומות חניה לרכב פרטי ו-9 מקומות חניה לרכב נכה, כאשר נחפר מפלס 6 עבור בור תפעול מעליות בלבד. קומת קרקע: מבואת כניסה, מועדון דיירים, ירידת קירות של 4 ממ"דים המשמשים ל-3 חדרים טכניים ומחסן, 2 מחסנים וחדר טכני לרבות 2 גרעיני מדרגות ושני פרי מעליות.



- קומות טיפוסיות 1-5: 3 יח"ד עם ממ"ד וגזזטרה קדמית לכל אחת, 2 יח"ד עם ממ"ק משותף.
- קומות 6: 4 יח"ד עם ממ"ד וגזזטרה קדמית לכל אחת, לרבות מסתורי כביסה.
- 1 קומת גג חלקית (7): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית, לרבות מסתורי כביסה.
- על גג עליון: מתקנים טכניים לשירות הבניין עם גישה דרך שני גרעיני מדרגות כלליים של הבניין.
- 3. בכלל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות, מסתורי כביסה ומתקני תשתית משותפים.
- על המגרש: פיתוח השטח כולל נטיעות וגינות, ריצוף, אלמנטים של מים, וכניסת רכב לקומות המרתף.
- החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הגובלות.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- תוספת שטחים עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה מכוח הוראת השעה (שכס-כחלון)
- תוספת 30% מעבר לצפיפות המותרת, סך מספר יחידות הדיור המבוקשות הוא 31, במקום 24 המותר לפי תוכנית מכוח הוראת השעה (שכס-כחלון).

3. לא לאשר את ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין מהגובה המותר בתב"ע
- הגדלה במספר הקומות המותר בתב"ע

שכן:

חוה"ד התכנונית היא לא לאשר חריגה בגובה המבנה המרקמי המהווה חלק מהתכנון הבסיסי של התכנית הראשית הכוללת מבנים מרקמיים היקפיים. כמו כן הבינוי העתידי בצדו המזרחי של רחוב בן סרוק יהיה עד 8 קומות ולפיכך לא מומלץ לשנות את חתך הרחוב.

4. א. לקבל את ההתנגדויות הבאות:

- הגדלת הגובה ומספר הקומות המבוקשים שכן הנ"ל לא תואם להוראות התכניות התקפות. יחד עם זאת, הוגשה תכנית מתוקנת שכוללת בניין בהתאם לגובה ומספר הקומות המותר.

ב. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן:

- ההקלות המתייחסות לנושא צפיפות ושטחים לרבות יתר התכנון של הבניין אינן מהוות פגיעה במרקם הסביבתי ו/או במתנגדים.
- לעניין פיצוי לבעלים המחזיקים בקרקע, ניתן לפנות לערכאות המקובלות בכל נושא קנייני, הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

בהתאם לכל דין ובכפוף לתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. פירוט חומרי גמר בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת תעא/מק/2988 על כל תנאיה
2. ביצוע כלל דרישות אגף נכסים וקבלת אישורם הסופי לכלל הנושאים ובפרט מילוי כתב התחייבות ואישור העוגנים ע"י נכסים.
3. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי לרבות אישור אגף התנועה ועמידה בהוראות תב"ע 2988/22 לנושא תכנון התנועה ותחנת איכות סביבה (אישור הרשות) בהתאם.
4. הבטחת ביצוע המנהרה התת קרקעית לכל אורך רח' בן סרוק כמפורט בסעיף 11 בתכנית ראשית ובנספח התנועה.



5. מתן כתב שיפוי מלא לתכנית זו כפי שנחתם ע"י בעלי הזכויות, תשלום מלא הסכומים שהועדה נדרשה לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 בהתאם.
6. הבטחת וביצוע הפיננסיים והריסת ופינוי המבנים או מתן ערבויות בהתאם לשק"ד מנהל אגף הנכסים, כמפורט בסעיף 13 בתכנית הראשית 2988.
7. א. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
ב. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.
8. תוספת 5% שטחים לנגישות כהקלה - בכפוף להגשת חו"ד מומחה נגישות ולפיה היקף התוספת המבוקשת נדרשת לצורך ביצוע התאמות הנדרשות בדין בעקבות שינוי חקיקה לאחר מועד אישור התכנית מכוחה מבוקש ההיתר (תכנית 2988 מיום 15.1.2005) תוך הפניה לדין הרלוונטי, ניתן יהיה להיתר תוספת מכח סעיף 151(ב) לחוק התכנון והבניה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יותר אכלוס המבנה המרקמי טרם אכלוס המגדל לרבות תא 122 ובו מבנה מרקמי הכולל שטחי ציבור.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
4. על השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות יחולו הוראות תכנית 2988 סעיף 9.1.5 "שטח פרטי פתוח"

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניינים, לפני יציאה למכרז והזמנת חומרים ויישום בפועל.
2. אישור רשות העתיקות המאשרת את הבייה ע"פ היתר.
3. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבניה.
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.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, זיקות הנאה בהתאם להוראות תב"ע 2988 לרבות זיקת הנאה לשטחים ואזורים משותפים בקומות המרתף המשותף, אי-סגירת מרפסות.
2. הבטחת הקמתן של חברת / חברות ניהול, אחזקה ותפעול לחינונים, לשטחים הפתוחים, לשטחי המסחר ולמבני המגורים (להלן: "חברת האחזקה") אשר תבטיח את הניהול והתפעול השוטף של אחזקת המתחמים בתחום התכנית, ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
3. הכנת תכנית מפורטת לנושא השטחים הפתוחים והציבוריים בתחום המגרש ולשביעות רצון אדריכל העיר, אגף שפ"ע, מה"ע ואגף נכסים.
4. רישום שטחים ציבוריים בהתאם להוראות תכנית 2988.
5. רישום זיקות הנאה ורישומן ע"י הערה כמפורט בתכנית 2988/ב.
6. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3



במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety> . מילוי דרישות חברת מי אביבים

.7

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

1. לשוב ולדון בבקשה זו - להקמת בניין מגורים מרקמי בן 10 קומות מעל 5 קומות מרתף, במסגרת פרויקט "סמל צפון" (מגרש 123 לפי תכנית 2988) - ובבקשה שהוגשה במקביל ברח' ז'בוטינסקי 92 (20-0975-ר), אשר לשתייהן מרתף חניה משותף באותו פרויקט "סמל - צפון", לאחר השלמת תיאום מול מחלקת התכנון והמחלקה האסטרטגית וקבלת אישורם הסופי לתכנון, התייחסותם להקלות המבוקשות מתכנית, וסיכום בנושא הוספת שטחי הציבור לפרוייקטים.

2. לשוב ולבחון את ההתנגדויות לבקשה בהתאם להמלצות בנוגע להקלות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רציף הרברט סמואל 3, רציף הרברט סמואל 3

7002/1	גוש/חלקה	20-1059	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	02/08/2020	תאריך הבקשה
ציבורי בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	סיווג	0200-003	תיק בניין
20,097.00	שטח	19-01683	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אתרים בחוף תל אביב
 הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921

עורך הבקשה
 ליאור צינוב
 זמנהוף 26, תל אביב - יפו 6437328

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 25.66,
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: מלתחות ומועדון ספורט, מטבח,
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, מסעדה, אחר: מבואת כניסה למועדון ספורט וחדר אשפה, כמות חדרי שירותים: 1,
 על הגג: פרגולה,
 בחצר: שטחים מרוצפים, פרגולה,
 פירוט נוסף: מרכז קהילתי לספורט ימי (דולפינריום) - הרברט סמואל 3 - בקשה עירונית להקמת מבנה חדש בן קומת
 קרקע במפלס הטיילת, וקומת מרתף במפלס חוף הים. סה"כ 2 קומות. המבנה עבור מועדון ספורט קהילתי, ומסעדה.
 כולל מתקן טרפו במרתף, ופרגולה

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

1. **לאשר את הבקשה להריסת חדר שנאים קיים והקמת מבנה בן קומה אחת מעל קומת מרתף עבור מרכז ספורט ימי קהילתי, מסעדה, מסחר, קירוי קומת הכניסה בפרגולה וחדר שנאים תת קרקעי.**

כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת הבניין עד גובה של 9.5 מ' לעומת 7.5 מ' המותרים על פי תכנית.
 - הקמת פרגולה להצללה בגובה 11.5 מ' לעומת 7.5 מ' המותרים
 - בהקמת מבנה טרנספורמציה בתת הקרקע בניגוד למותר לפי תכנית 1658





2. לדחות את ההתנגדויות שכן מדובר בטענות קנייניות הנידונות בימים אילו בבית משפט.

בכפוף לכל דין, בכפוף לאישור וולחו"ף, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור משרד הבריאות
2. הצגת אישור סופי של אגף הנכסים.
3. עמידה בדרישות מכון הרישוי.
4. מילוי הערות בוחן רישוי

תנאים לאיכלוס

1. אכלוס המבנה הראשון שייבנה בתחום התכנית הוא השלמת הפיתוח בתא שטח 670.
2. עמידה בדרישות מכון התעדה לבניה ירוקה.
3. עמידה בדרישות אדריכל העיר

הערות

1. ההיתר מקנה אישור לבנייה המבוקשת ופיתוח השטח בתחום המגרש הנדון (שצ"פ) ולא מקנה כל אישור לבנייה מעבר לתחום העבודה המסומן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
 ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלבים 38

7052/153	גוש/חלקה	20-1522	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	19/11/2020	תאריך הבקשה
תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	סיווג	3779-038	תיק בניין
184.00	שטח	18-00382	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 חברת נתיבי אילון בע"מ
 שד נים 2, ראשון לציון 7546302

עורך הבקשה
 דנה קהת גרוסברגר
 בית הלל 7, תל אביב - יפו 6701707

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 במרתפים: מרתף אחד בלבד,
 בקומת הקרקע: אחר: חדר שנאים,
 על הגג: אחר: התכנון הנ"ל עבור חדר שנאים זמני המטומן בקרקע, בליטתו מעל הקרקע הינה 1.10 מ',
 בחצר: גינה, אחר: גינה וגידור חדר השנאים במרחק 3.0 מ' מקו הבליטה מעל הקרקע,
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא,
 גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר: 31
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

ההחלטה : החלטה מספר 31 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0025 מתאריך 09/12/2020

1. לאשר את הבקשה להקמת חדר שנאים תת קרקעי, בתחום שצ"פ לרבות ריצוף וגידור המתחם,

כולל ההקלות הבאות:

- חדר שנאים תת קרקעי לעומת המותר לפי תכנית 1658 לצורך שיפור תכנון
- גידור חדר שנאים לצורך בטיחות העוברי אורך

2. לדחות את ההתנגדויות שכן ההקלות המבוקשות נדרשות לשיפור התכנון ולא הוצגו נימוקים המצביעים על נזק ממשי ופגיעה במתנגדים.

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



תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. פינוי חדר הטרפו הזמני בתחום השצ"פ יהיה לאחר הקמה בפועל של חדר טרפו קבוע בתחום מגרש סחיר כפי שיקבע בתכנית.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

תנאים להתחלת עבודות

1. חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות לפני ביצוע העבודות בשטח.
כדי לבצע את התאום ההנדסי ולקבל את האישור הנדרש יש לפנות למדור תאום הנדסי לאיש הקשר דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור הקצאה וחתימה על הסכם חכירה עם חב' חשמל בגין שטח חדר הטרנספורמציה

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



28/03/2023
ו' ניסן תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ברגנר אליזבת 2, ברגנר אליזבת 4, ברגנר אליזבת 4א, ברגנר אליזבת 4ב, גולדמן נחום 3

7015/10	גוש/חלקה		בקשה מספר
צפון יפו	שכונה		תאריך הבקשה
	סיווג	3488-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

