

03/05/2023

י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 09:00 15/11/2017 2-17-0020 תאריך:
הישיבה נפתחה בשעה:
בנוכחות החברים:

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	צבי אלמי	מבוא געתון 2	0863-002	17-0548	1
3	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אירית שביט	כפר יונה 12	0988-010	17-1387	2
6	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נועם פיין	קהילת לבוב 21	0822-021	17-1404	3
9	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עדי זיסאפל	שמגר 18	0883-058	17-0771	4
12	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יצחק חגי'א	אינשטיין 7	0930-007	17-0264	5
14	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	נועם חנו	אופיר 24	0814-024	17-0888	6
17	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מטרופוליס (פ.א.א.) 2001 יזמות אורבנית בע"מ	אלתרמן נתן 6	2123-006	17-0319	7
21	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קבוצת חגי-קריגר 5896 בע"מ	יהודה הנשיא 15	2076-015	17-0558	8
23	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	איריס גודר יפה	טורטשינר 1	0906-001	17-0778	9
26	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אייל יקואל	בנימין מטודלה 16	0831-016	17-0857	10
29	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	יוני עבדי	יחזקאל 24	0214-024	17-0318	11
32	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גלגל אחזקות ויזום בע"מ	נחמני 35	0056-035	17-0478	12
35	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק ארבע ארצות 9	ארבע ארצות 9	0261-009	17-0644	13
39	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אורבן יהודה המכבי בע"מ	יהודה המכבי 70	0502-070	17-0879	14
43	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	משה טבשי	שרת משה 22	0566-022	17-0096	15
47	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הורייזן 38 בע"מ	רמז דוד 26	1161-026	17-0538	16
51	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אנגל במרמורק תל אביב	מרמורק 28	0071-028	17-1007	17
54	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דן פרידפרטיג	ביאליק 16	0023-016	16-1751	18
56	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	טל צוקר	נחמני 40	0056-040	17-0505	19
59	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	הגר ברגר	דרך דיין משה 148	0758-148	17-0111	20
62	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יוסי סעידיאן	דרך ההגנה 86	4001-005	17-0586	21
64	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אלמוג בע"מ	מונאש 1	1004-016	17-0933	22
68	תוספות בניה תוספת בניה לפי	שמדר הנדסה ובניין	לוחמי גליפולי 22	0647-022	17-0246	23



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	תמ"א 38					
71	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שמחה אלאיב	מהרש"א 5	3577-005	17-0913	24
73	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חסן עטיה	יפת 170	3004-170	17-1156	25
75	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	רלה שורץ	הרבי מבכרך 5	3360-010	17-0487	26
77	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דן אס בע"מ	בני ברק 27	0041-027	17-1026	27
79	בניה על הגג-מהיר חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	עליזה אוהבה	דרך בר-לב חיים 119	3671-119	17-0277	28
81	תעסוקה בניה חדשה בתי מלון	אורן שמני	הגר"א 16	0041-031	17-0996	29



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 09:00 - 15/11/2017 תאריך: 2-17-0020
 הישיבה נפתחה בשעה:
 בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	
	אלון סולר	חבר מועצה	ע"י מ"מ יהודה המאירי
	עו"ד ליאור שפירא	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	
נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי עודד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדרי עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג' מרגריטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	ע"י מ"מ ערן אברמוביץ
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מבוא געתון 2

6624/371	גוש/חלקה	17-0548	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	28/03/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0863-002	תיק בניין
	שטח	16-10414	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צבי אלמי
 ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

עורך הבקשה

דניאל מסטר
 בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א' שטח התוספת (מ"ר): 11.84 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: מבוקש לסגור בבניה חלק מהחלל העובר בקומה א בדירה 2 לצורך הוספת חדר בקומה א. הבקשה מתייחסת לדירה 2 בלבד. אין בבקשה זו כל שינוי במעטפת המבנה.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

סגירת חללים עוברים, הרחבת מרתף קיים, תוספת יציאה מהמרתף, הוספת חדרי רחצה במרתף ובקומת הגג. ללא תוספת בניה מחוץ למעטפת הבנין הקיים. סגירת חללים עוברים (מעל הסלון) בידרות 2+4. במרתף הרחבה של מרתף דירה 4 מערבה בקונטור הקומה שמעל. הפיכת חלק מהשטח הקיים במרתף ובחדר היציאה לגג לחדר רחצה. הקלות תוספת 6% שטחים עיקריים פתיחת יציאה נוספת במרתף

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של עד 6% שטח עיקרי משטח המגרש (שטח יחסי לדירה 2) עבור סגירת חלל עובר בקומה א בדירה 2. ללא שינוי במעטפת המבנה

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

תנאים למתן היתר

התנאי

1 על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 500:

1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF

2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט



התנאי
.PDF

תנאים בהיתר

התנאי

1 ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתרים הקודמים (14-1250 ו-16-0584).

תנאים לאיכלוס

התנאי

1 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>.

הערות

התנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה בחלל העובר שאושר בין קומת הקרקע לקומה א', בקוטג' צפון-מזרחי הכולל את ההקלה הבאה:
- 6% יחסית משטח המגרש (עד 12.31 מ"ר בלבד),
- בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

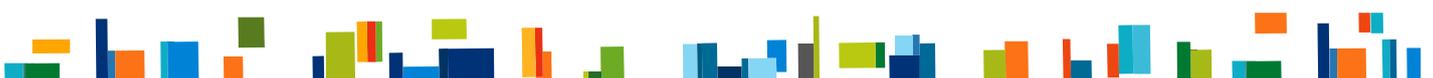
תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתרים הקודמים (14-1250 ו-16-0584).

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה כפר יונה 12

6769/35	גוש/חלקה	17-1387	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	28/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0988-010	תיק בניין
2,536.00	שטח	17-00955	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אירית שביט
 גינת שפיה 22, תל אביב - יפו 6901244

עורך הבקשה

לירון רוזנפלד זרקה
 ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1 מספר יח"ד מורחבות: 5 מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע + מרתף כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד

חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

הרחבת דירה קיימת בקומת קרקע ע"פ תכנית הרחבות בתוספת מרתף ע"פ ע"1. מיקום התוספת: חזית קדמית, חזית צדית, מרתף. היקף בנייה (שטחים עיקריים) במ"ר: בניה קיימת: 66, תוספת מבוקשת: 170. מבוקש ממ"ד בתכנית. לא קיים בשטח. יושלם הממ"ד שקירותיו ירדו מהדירה העליונה שהרחיבה. בקשה להקלות: 1. מדרגות כניסה נפרדת למרתף. 2. הקלה 6% בחלק היחסי. 3. הנמכת מפלס הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

1. כניסה נפרדת למרתף
2. הנמכת חצר אנגלית לגובה רצפת מרתף.
3. הנמכת מפלס קומת הקרקע

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הקטנת שטח הבניה עד 103 מ"ר המותרים לפי תב"ע, כולל מחצית חדר המדרגות (לא כולל ממ"ד).
2	ביטול הנמכת מפלס הכניסה / מפלס הקרקע, ובתנאי שהמפלסים הנ"ל יהיו לפי הקיים.
3	ביטול פרגולה בחצר המשותפת, המהווה שימוש פרטי ברכוש המשותף.
4	הצגת גדרות קיימות ומוצעות, התאמתם להנחיות מהנדס העיר ברמת אביב.
5	הריסת כל הגרות הפנימיות השייכות למבקש באישור מח' פיקוח על הבניה, או לחילופין הגשת תהציר על כל



#	התנאי
	שהגדרות הנ"ל אינם שייכות למבקש,
6	הקטנת שטח חצרות המנומכות כ"א עד 10 מ"ר בלבד,
7	הסדר ירידה למרתף בתוך החצר המנמכת,
8	אישור רמ"י,
9	סימון מרחק בין הבניין, בהתאם להוראות תב"ע 2310,

תנאים בהיתר	
#	התנאי
1	ביצוע שיפוץ באגף שלם עד גמר עבודות הבניה,
2	שימוש בחמרי גמר בהתאם לקיים,

הערות	
#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש,
2	שימוש אחר במרתף מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2/17-0020 מתאריך 15/11/2017

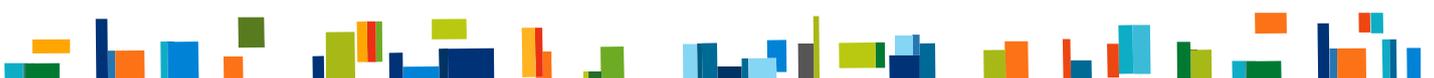
ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והרחבת יח"ד קיימת בקומת קרקע כולל בניית ממ"ד מתחת לדירה המורחבת ע"י סגירת שטח פתוח בין עמודים והמשך קירות ממ"ד הקיימים, ובניית מרתף מוצמד אליה, כולל ההקלה הבאה:
 - סידור כניסה נפרדת למרתף מהחצר המשותפת, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;
- לא לאשר הנמכת מפלס הכניסה ו/או מפלס הקרקע, בניגוד להנחיות מרחביות ברמת אביב.
- לא לאשר פרגולה בחצר המשותפת, המהווה בניה ברכוש המשותף.

תנאים אחרי ועדה

- הקטנת שטח הבניה עד 103 מ"ר המותרים לפי תב"ע, כולל מחצית חדר המדרגות (לא כולל ממ"ד).
- ביטול הנמכת מפלס הכניסה / מפלס הקרקע, ובתנאי שהמפלסים הנ"ל יהיו לפי הקיים.
- ביטול פרגולה בחצר המשותפת, המהווה שימוש פרטי ברכוש המשותף.
- הצגת גדרות קיימות ומוצעות, התאמתם להנחיות מהנדס העיר ברמת אביב.
- הריסת כל הגרות הפנימיות השייכות למבקש באישור מח' פיקוח על הבניה, או לחילופין הגשת תהציר על כל שהגדרות הנ"ל אינם שייכות למבקש.
- הקטנת שטח חצרות המנומכות כ"א עד 10 מ"ר בלבד.
- הסדר ירידה למרתף בתוך החצר המנומכת.
- אישור רמ"י.
- סימון מרחק בין הבניין, בהתאם להוראות תב"ע 2310.



- תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**
1. ביצוע שיפוץ באגף שלם עד גמר עבודות הבניה.
 2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים.

- הערות**
1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
 2. שימוש אחר במרתף מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 21

6636/277	גוש/חלקה	17-1404	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	31/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0822-021	תיק בניין
793.00	שטח	16-01473	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נועם פיין
 קהילת לבוב 21, תל אביב - יפו 6970393 יפעת פיין
 קהילת לבוב 21, תל אביב - יפו 6970393

עורך הבקשה

קלאודיו לוסטהאוס
 ביליו 21, תל אביב - יפו 65222

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2 מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2204 קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א' +
 קומת חלל הגג שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים

חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

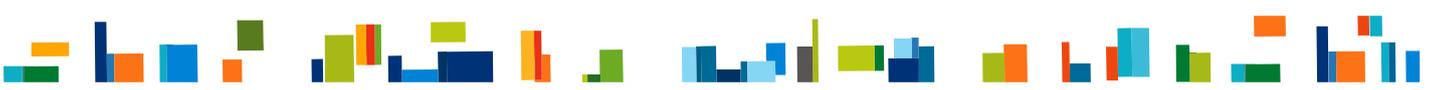
כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל לשטחים המותרים, לצורך שיפור תכנון
- ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע

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

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | <p>אישור רמ"י.2. הצגת תצהיר של הבעלים לגבי המחסן הקיים ללא היתר במגרש במרווח האחורי אליו רשום "לא שייך לבקשה"; 3. ביטול שער פרטי בחזית הקדמית ליח"ד הדיור הנדונה והסדרת גישה משותפת לכל יח"ד במגרש דרך השביל המשותף; 4. הריסת כל הגדרות הפנימיות ההפרדה כולל גדרות הקיימת במקביל לגבולות המגרש הקדמי הצדדי המערבי ומחסן שנבנו ללא היתר, לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על הבניה על כך; 5. הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הצדדי והקדמי בלבד בגובה בהתאם לתקנות החוק (עד 1.50 מ'); 6. הצגת תכנית פתוח השטח המפורט של כל המגרש כולל תכנון השביל המשותף לגישה לכל יח"ד בבניין; 7. ביטול פרגולות שחורגות מעבר לקו ההרחבה מעל 40% המותרים; 8. הגשת תקנה 27 על אי-סגירת החלל העובר בין קומת הקרקע ושניה;</p> |
| 2 | <p>ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש,</p> |



התנאי #	
3	יש להגיש תוכנית אדריכלית מתוקנת בהתאם להערות תחנת אדריכל מכון הרישוי,
4	על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 500 לאחר ועדה: 1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF 2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.

תנאים בהיתר	
התנאי #	
1	הריסת תוספת בניה שנבנתה ללא היתר בחזית הצדדית (המסומנת ע"ג מפרט בצבע צהוב) בזמן ביצוע עבודות בניה;

תנאים לאיכלוס	
התנאי #	
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	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 .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3 / ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017

- לאשר את הבקשה להריסה חלקית של הבניה הקיימת ללא היתר, תוספת בניה כולל ממ"ד, הוספת קומה שניה וקומת גג ע"י ניצול גג רעפים, ביח"ד הקיצונית-צפונית בבניין טורי המכיל 3 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - העברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע (בשיעור של כ-7 מ"ר),
 - הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (עד 23.98 מ"ר),

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

- לא לאשר הקמת גדרות הפרדה בחצר המשותפת וכניסה נפרדת ליח"ד הנדונה מהרחוב, גדרות קיימות שנבנו ללא היתר ואינן בגבולות המגרש, שכן המבוקש בניגוד לתב"ע החלה על המקום.

- לא לאשר משטחי דק בשטח כ-19 מ"ר בתוך חצר משותפת, כתוצאה מהקמתו שטח המשותף הופך לשטח פרטי.

תנאים אחרי ועדה





1. אישור רמ"י.
2. הצגת תצהיר של הבעלים לגבי המחסן הקיים ללא היתר במגרש במרווח האחורי אליו רשום "לא שייך לבקשה";
3. ביטול שער פרטי בחזית הקדמית ליח"ד הדיור הנדונה והסדרת גישה משותפת לכל יח"ד במגרש דרך השביל המשותף;
4. הריסת כל הגדרות הפנימיות ההפרדה כולל גדרות הקיימת במקביל לגבולות המגרש הקדמי הצדדי המערבי ומחסן שנבנו ללא היתר, לפני הוצאת ההיתר ואישו באישור מח' פיקוח על הבניה על כך;
5. הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הצדדי והקדמי בלבד בגובה בהתאם לתקנות החוק (עד 1.50 מ');
6. הצגת תכנית פתוח השטח המפורט של כל המגרש כול ל תכנון השביל המשותף לגישה לכל יח"ד בבניין;
7. ביטול פרגולות שחורגות מעבר לקוי ההרחבה מעל 40% המותרים;
8. הגשת תקנה 27 על אי-סגירת החלל העובר בין קומת הקרקע ושניה;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בנית תיקרה מכל סוג שהוא הניתנת לדריכה בתוך חלל העובר מהווה הפרת ההיתר ותביא לביטולו.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שמגר 18

6336/32	גוש/חלקה	17-0771	בקשה מספר
צהלה	שכונה	15/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0883-058	תיק בניין
1,046.00	שטח	16-00966	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 עדי זיסאפל
 בלוח דוד 7, תל אביב - יפו 6416113

עורך הבקשה
 צבי גרש
 הרב קוק 1, רמת השרון 4728301

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 81.55
 במרתפים: מרתף אחד בלבד מקלט מחסן חדרי עזר
 בקומת הקרקע: אחר: מגורים כמות חדרי שירותים: 1
 בקומות: כמות קומות מגורים: 1 כמות יח"ד מבוקשות: 1
 על הגג: קולטי שמש אחר: מסתור מערכות
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה כמות מקומות חניה: 2 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מיטל כהן מזרחי)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
 1. תוספת 6% משטח במגרש

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

תנאים למתן היתר

התנאי	#
הצגת חישוב שטחים מפורט החסר, עבור קומת הקרקע,	1
ביטול חריגת המבנה (2 מ'), מקו בניין קדמי לרחוב שמגר, והתאמתן לקווי הבניין המותרים,	2
ביטול הרווח הקיים בין 2 תתי החלקות והצמדת המבנה המוצע לבניין הקיים בתת חלקה 2 בחזית המזרחית,	3
הקטנת תכסית קומת המרתף בהתאם לתכסית המותרת בקומת הקרקע,	4
ביטול כניסה נפרדת לקומת המרתף,	5
התאמת מימדי החצר החיצונית הצפונית בהתאם להגדרת התקנות,	6
התאמת גובה הגדרות הדרומית והצפונית ל 1.5 מ' המותרים, הסדרת שבירת הגדר בגדרות מעל 3 מ',	7



#	התנאי
8	התאמת גובה מפלס הכניסה הקובעת לגובה המפלס הקיים (37.60 מ'),
9	התאמת גובה החנייה ל-2.20 מ' המותרים לפי תב"ע 2550 א', הצגת החנייה בכל המופעים,
10	הכללת שטח שירות בקומת הקרקע בחישוב שטחי השרות המותרים,

תנאים בהיתר	
#	התנאי
1	הפיכת המרתף לשמוש עיקרי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו,
2	סגירת חלל העובר בין הקומות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו,
3	תאום מול חברת בזק לפני תחילת עבודות הבנייה,
4	מילוי דרישות מח' ביוב ומיים, והצגת אישור סופי לפני אכלוס הבניין,
5	הגשת תקנה 27 לגבי אי סגירת חלל עובר לפני תעודת גמר,
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה,
7	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתו.

תנאים לאיכלוס	
#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה נשתלו 15 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 10,182 ש"ח, מתוכם לפחות 3 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 4/17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

ההחלטה : החלטה מספר 4 **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 15/11/2017-2-17-0020**

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') במגרש בן 2 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 א. הקלה עד 6% משטח המגרש (29.71 מ"ר), השייך למבקשים.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת חישוב שטחים מפורט החסר, עבור קומת הקרקע.
2. ביטול חריגת המבנה (2 מ'), מקו בניין קדמי לרחוב שמגר, והתאמתן לקווי הבניין המותרים.
3. ביטול הרווח הקיים בין 2 תתי החלקות והצמדת המבנה המוצע לבניין הקיים בתת חלקה 2 בחזית המזרחית.
4. הקטנת תכסית קומת המרתף בהתאם לתכסית המותרת בקומת הקרקע.
5. ביטול כניסה נפרדת לקומת המרתף.
6. התאמת מימדי החצר החיצונית הצפונית בהתאם להגדרת התקנות.
7. התאמת גובה הגדרות הדרומית והצפונית ל-1.5 מ' המותרים, הסדרת שבירת הגדר בגדרות מעל 3 מ'.



8. התאמת גובה מפלס הכניסה הקובעת לגובה המפלס הקיים (37.60 מ')
9. התאמת גובה החנייה ל2.20 מ' המותרים לפי תב"ע 2550א', הצגת החנייה בכל המופעים.
10. הכללת שטח שירות בקומת הקרקע בחישוב שטחי השרות המותרים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הפיכת המרתף לשמוש עיקרי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
אינשטיין 7, נאמן יובל פרופסור א3

6884/19	גוש/חלקה	17-0264	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	09/02/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0930-007	תיק בניין
4,341.00	שטח	16-00721	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 יצחק חגי'אג'
 האשל 114, הרצליה 4664436

עורך הבקשה
 בנימין שוחט
 ישראלים 4, תל אביב - יפו 6438204

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ביטול שטח מסחרי בקומת קרקע בתוך קונטור הבניין.
 העברת חלק מהשטח למפלס 1- בתוך קונטור הבניין.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י גלי סריסקי)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
 1. ניווד זכויות בניה בין הקומות כהקלה מתכנית תא/מק/4451. העברת שטחי בניה עיקריים ונלווים עבור מסחר מקומת הקרקע אל הקומות שמתחתיה.

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

תנאים בהיתר

התנאי	#
הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים והשטחים המוצמדים למסחר ולמשרדים בקומות המסד והמרתף תהווה תנאי למתן תעודת גמר.	1

הערות

התנאי	#
ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש,	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה





החלטה: החלטה מספר: 5/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0604 מיום 20/07/2017 בבנין המורכב מ-3 בניינים בני 12 קומות עם קומה עליונה חלקית, מעל קומת כניסה המחברת בין הבניינים, מעל 2 קומות מסד למסחר וקומת מרתף, ל-115 יח"ד כולל ההקלה הבאה:
- העברת שטחים עיקריים לפי תכנית תא/מק/ 4451 בשיעור של 81 מ"ר מקומת הקרקע אל קומת המסד העליונה עבור מסחר.

ההחלטה נעשתה בהתאם לדיון שהתקיים בועדת המשנה לתכנון ובניה ביום 15/11/2017. הועדה אישרה את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0604 מיום 20/07/2017 בבנין המורכב מ-3 בניינים בני 12 קומות עם קומה עליונה חלקית, מעל קומת כניסה המחברת בין הבניינים, מעל 2 קומות מסד למסחר וקומת מרתף, ל-115 יח"ד כולל ההקלה הבאה: העברת שטחים עיקריים לפי תכנית תא/מק/ 4451 בשיעור של 81 מ"ר מקומת הקרקע אל קומת המסד העליונה עבור מסחר.

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים והשטחים המוצמדים למסחר ולמשרדים בקומות המסד והמרתף תהווה תנאי למתן תעודת גמר.

הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבנין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
אופיר 24, קפריסין 16

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

מבקש הבקשה

נועם חנו
 גשר קק"ל 146, תל אביב - יפו

עורך הבקשה

דן ישראלביץ
 ויקטור הוגו 17, תל אביב - יפו 68092

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י גלי סריסקין)

לאשר את הבקשה ל

בית צמוד קרקע כולל קומת מרתף וקומת קרקע וקומה א + הקמת בריכת שחייה פרטית 1- הקלה כמותית 6%הקלה
 10% בקו בניין צידי ואחורי-2הקלה לבניית מדרגות ירידה למרתף חיצונית מעבר לקו בניין. 3-4-הקלה לבריכת שחייה
 קרובה לגדר. 5-הקמת מתקן ברביקיו מחוץ לקו בנייןניוד זכויות בנייה מקומות הקרקע לקומה א-67-בקשה לניוד
 זכויות 15 מ' שטח על הגג לקומה א וקומת קרקע8-בריכת שחייה צמוד לקו מגרש שכן

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל40% המותרים
2. מדרגות חיצוניות למרתף שאינו משרד
3. גובה חצר אנגלית במפלס קומת המרתף
4. הקמת בריכת שחייה פרטית וח.מכונות

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



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	סגירת חצרות הפטיו ע"י רצפה או מדרך מכל סוג שהוא תהווה הפרה מהותית של ההיתר,
2	ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים הגובלים. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מחלקת פיקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו,
3	חוו"ד אקוסטית מאת "אשחר טכנולוגיות בע"מ" מיום 18/07/2018 תהיה נספח להיתר הבניה,
4	התיאום מול בזק ייעשה לפני תחילת העבודות באתר,
5	מילוי דרישות תאגיד המים "מי אביבים" ומחלקת הביוב מיום 27/08/2018 והצגת אישורם הסופי לפני אכלוס הבניין,
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע, כי נשתלו במגרש 6 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4"), מתוכם, 5 עצים בערך של 3,250 ש"ח כפיצוי נופי תמורת העץ המיועד לכריתה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום תקנה 27 לעניין הצמדת המרתף לדירה ואי פיצולה בעתיד ולעניין אי סגירת חצרות הפטיו ע"י רצפה או מדרך מכל סוג שהוא בעתיד תהווה תנאי למתן תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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

החלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של מהנדס העיר.

החלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אלתרמן נתן 6

6625/922	גוש/חלקה	17-0319	בקשה מספר
נאות אפקה ב	שכונה	20/02/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2123-006	תיק בניין
1,749.00	שטח	16-01359	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

יואב תשובה
 פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
2. הוספת 3 קומות נוספות מעל ל-5 הקומות המותרות. לפי התב"ע ותוספת 5% שטח עיקרי בגינה
3. תוספת 2 קומות עליונות וקומות גג (65%) ומילוי קומת הקרקע
4. תוספת 6% לשיפור דיור
5. קו בניין אחורי 3.5 מ'
6. הרחבת דירות קיימות ב-25 מ"ר ליחידה
7. חריגת מרפסות בקו בניין קידמי ב- 0.5 מ'
8. חריגת מרפסות בקו בניין אחורי ב- 0.5 מ'
9. הגדלת תכסית מרתף מ- 80% ל- 90%



10. תוספת קומת מרתף שלישית
 11. גובה מרתף עליון של יותר מ-4 מטרים במקומות נקודתיים
 12. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 70 יח"ד במקום 54 המותר על פי התכנית
 13. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית הצדדית
 14. ניווד שטחי בנייה בין קומות
 15. מסתורי כביסה קטנים מ-2 מ"א
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

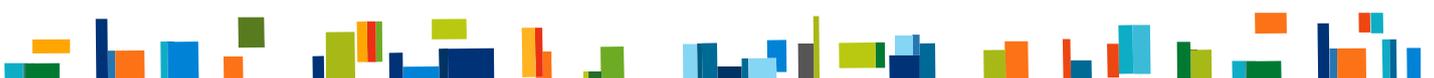
#	התנאי
1	מילוי דרישות מכון הרישוי לרבות דרישות אגרונום המכון ואדר' המכון,
2	ביטול הבלטת קומת הגג מעל המרפסות הבולטות,
3	ביטול 3 קומות נוספות (2 מהן כהקלה+ קומה נוספת מכח תמ"א 38 תיקון 3א'),
4	יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת / טבלת העצים .
5	יש לשלב בהרמוניקה הסופית להיתר חתך ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם, כמו כן ישולב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים בגבול .
6	יש לקבל את אישור מחלקת הרישוי כי התקבלה הסכמת בעלי הנכס הסמוך, לכריתת עץ הסיגלון מסי' 6 שבתחומם .

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.
4	תוכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה. פליטת גנרטור על הגג,

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה,
2	אפשרה כריתה של עצים מסי' 7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
4	יש לקבל את אישור אגף דרכים לתכנון הפיזי המוצע של הרחוב, כלומר להתאמת התכנון המבוקש לתכנון העירוני. את האישור ניתן לקבל באמצעות פנייה למחלקה לתאום הנדסי.



תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|----|---|
| 1 | הצגת רישום תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים ממהווה תנאי לאכלוס המבנה, |
| 2 | רישום בפועל של זיקת הנאה עבור הולכי רגל ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לרחוב אלתרמן, |
| 3 | יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 24 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 16,543 ש"ח , מתוכם לפחות 15 יח' במגרשים . עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע . |
| 4 | יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העץ המיועד לכריתה במגרש השכנים , נשתלו במגרשם 24 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 16,888 ש"ח . עצים שלא ניתן לשתול במגרש השכנים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע . |
| 5 | אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות , ההכנה לעצים/הדיפון/החפירה/הקידוח/הבניה/הפיתוח שיבוצעו במרחק של פחות מ- 3 מטר מעצים המיועדים לשימור , להבטחת יציבותם ותקינותם . יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר . |
| 6 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 7 | בעת מתן תעודת גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו, |
| 8 | יש לדאוג להנמכת אבן שפת המדרכה בשביל פינוי האשפה (עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה) מקסימום שיפוע שביל פינוי 3%, |
| 9 | שישה חודשים לפני סיום עבודות הבנייה יש לפנות למחלקת הדרכים לצורך הסדרת רישיון עירוני לצורך ביצוע שיקום המדרכה (החזרת המצב לקדמותו) וביצוע בפועל של שינויים הנדרשים במדרכה, בכביש, במפרצים החניה, עמודי התאורה וכד'. |
| 10 | תנאי לקבלת טופס 4: אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) / אישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרור באגף התנועה. לצורך כך יש להגיש תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה למכון הרישוי חצי שנה לפני סיום ביצוע העבודה, |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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

לשוב ולדון בבקשה בעוד יום 30 יום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הנשיא 15, הסבוראים 4

7223/75	גוש/חלקה	17-0558	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	28/03/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	2076-015	תיק בניין
1,534.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת חגיג-קריגר 5896 בע"מ
 דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

עורך הבקשה

עמידם כץ
 אחד העם 126, תל אביב - יפו 6425311

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 24 קומה בה מתבצעת התוספת: 5 שטח התוספת (מ"ר): 1078.96 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 100.84 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממד, חדר ומרפסת
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 1078.96 שטח פרגולה (מ"ר): 28.02 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י גלי סריסקין)

לאשר את הבקשה ל

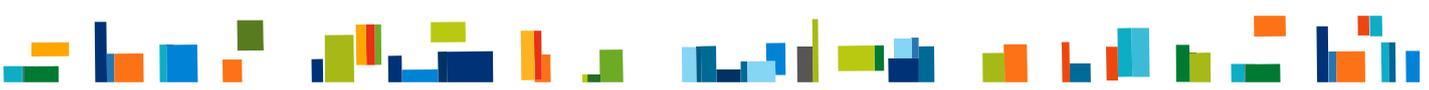
כולל ההקלות הבאות:

1. חיזוק והרחבה עד 25 מר ותוספת קומה +קומה חלקית 2.הקלה 40% למרפסת חזית קדמית ואחורית 3.הקלה לגובה קומת גג עד 3 צ'ס מיללא שינוי בסך הגובה המותר 4.הקלה לקו בניין צידי 10% ועד 2.0 מ' לממד.
2. הקלה 40% מרפסת קו בניין קדמי ואחורי
3. הקלה לגובה ח. על הגג עד 3.0 מ' ללא שינוי בכ הגובה המותר
4. הקלה לקו בניין צדדי 10% ולממד עד 2.0 מ'

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

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מה"ע וסיומן עד גמר עבודות הבניה + מתן ערבות בנקאית לקיום תנאי זה, |
| 2 | נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה ויגרם) |



#	התנאי
	והחזרת המצב לקדמותו,
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.
2	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה נשתלו 75 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 52,170 ש"ח, מתוכם לפחות 8 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה לתוספות בניה ושינויים, בבנין מגורים טורי קיים בן 6 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 30 יח"ד בבנין, כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין הקדמי ב 1.60 מ' מ-4 מ' המותרים;
 - הקלה לקו בנין צדדיים 10% מ-4 מ' המותרים (3.6 מ');
 - בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
1. הצגת תכנית פיתוח המגרש בצורה מפורטת המראה את השינויים המבוקשים בשביל הגישה בין הבניינים. התכנית תכלול: מפלסים, ניקוזים, חומרי גמר, גדרות, גיבון, נטיעות, בור חלחול וכל הקשור בפיתוח השטח. התכנית תאשר ע"י אדר' מכון הרישוי ובוחנת הרישוי.
 2. באם ישונה תוואי שביל הגישה בין הבניינים יש להראות תכנון חדש של השביל. כ"כ יש לאשר את השביל והגישה אליו ע"י יועץ נגישות.
 3. לא יפתחו חלונות בקיר הדרומי של הממ"דים המוצעים בחלקו המזרחי של הבנין, אלא רק בחזית המערבית של הממ"דים
 4. באם תוגש בקשה לתמ"א 38 בבנין הסמוך בכתובת הסבוראים 2, לא יפתחו חלונות בקיר הצפוני של הממ"דים המוצעים בחלקו המערבי של הבנין, אלא רק בחזית המערבית של הממ"דים

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
טורטשינר 1, פטאי יוסף 3

6769/74	גוש/חלקה	17-0778	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	15/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0906-001	תיק בניין
836.00	שטח	16-00711	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 איריס גודר יפה
 פטאי יוסף 3, תל אביב - יפו 6997303

עורך הבקשה
 אברי ידין
 נחמה 9, תל אביב - יפו 6811535

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 90
 במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר
 בקומות: כמות קומות מגורים: 1 כמות יח"ד מבוקשות: 1
 בחצר: גינה

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. בקשה לכניסה חיצונית מהצד האחורי של הבית ע"י מדרגות המובילות לחצר מונמכת צידית אחורית בגובה רצפת המרתף.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הטענת קובץ מקוון של חישובי השטחים בפורמט תקין ובתנאי שכל חישובי השטחים יעמדו בתוכניות התקפות החלות על המקום,
2	הצגת תכנון לכלל הבניין כולל הרחבות עתידיות וקומת גג ומרפסות גג,
3	התאמת התכנון של קומת הגג לרבות גובה הגג, חומרים, פתחים ומרפסות לגגות הקיימים הצמודי לדירת המבקש. צמודים ממזרח ומערב. יח"ד שכנות,
4	ביטול כיתוב חדר עבודה בקומת המרתף,
5	הוספת קווי בניין וקווי הרחבה מותרים לתוכנית בכל תנוחות הקומות ובחתיכים,
6	הגשת 2 מפרטי הגשה לצורך רישום תקנה 27 על אי חלוקת הדירה הנדונה.



#	התנאי
7	הריסת מחסן הקיים בקומת הקרקע לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח על כך,
8	הקטנת שטח המרתף לשטח המותר על פי תוכניות תקפות,
9	ביטול מרפסת גג בחזית הקדמית לכיוון רחוב טורטשינר והקמת מרפסת אך ורק בחזית העורפית של הבניין ובהתאם לצורת המרפסות הקיימת בבניין,
10	סימון יעוד כל השטחים במרתף לפי הוראות תוכנית ע"י,
11	תיקון פיתוח השטח, החצרות האנגליות והגדרות על פי הנחיות מרחביות לפיתוח מגרש. (על פי קובץ הנחיות מהדורה אחרונה 18.9.17). בתיאום מול מהנדסת הרישוי,
12	ביטול כל החריגות המופיעות מעבר לגבול מגרש,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הפיכת שטח המרתף לשימוש עיקרי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו,
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתל במגרש 1 עץ חדש בגודל 10 ()
4	לפחות ..

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 9 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

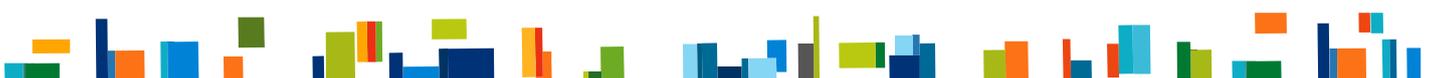
ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה להריסת דירה אחת האמצעית (מערבית) קיימת בקומת קרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל, בניית קומת מרתף חדשה וקומת גג חדשה. כולל ההקלות הבאות:
 1. הוספת כניסה נפרדת למרתף.
 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הטענת קובץ מקוון של חישובי השטחים בפורמט תקין ובתנאי שכל חישובי השטחים יעמדו בתוכניות התקפות החלות על המקום.
2. הצגת תכנון לכלל הבניין כולל הרחבות עתידיות וקומת גג ומרפסות גג.
3. התאמת התכנון של קומת הגג לרבות גובה הגג, חומרים, פתחים ומרפסות לגגות הקיימים הצמודי לדירת המבקש. צמודים ממזרח ומערב. יח"ד שכנות.
4. ביטול כיתוב חדר עבודה בקומת המרתף.
5. הוספת קווי בניין וקווי הרחבה מותרים לתוכנית בכל תנחות הקומות ובחתיכים.
6. הגשת 2 מפרטי הגשה לצורך רישום תקנה 27 על אי חלוקת הדירה הנדונה.
7. הריסת מחסן הקיים בקומת הקרקע לפני הוצאת היתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.
8. הקטנת שטח המרתף לשטח המותר על פי תוכניות תקפות.
9. ביטול מרפסת גג בחזית הקדמית לכיוון רחוב טורטשינר והקמת מרפסת אך ורק בחזית העורפית של



- הבניין ובהתאם לצורת המרפסות הקיימת בבניין.
10. סימון יעוד כל השטחים במרתף לפי הוראות תוכנית ע'1.
11. תיקון פיתוח השטח, החצרות האנגליות והגדרות על פי הנחיות מרחביות לפיתוח מגרש. (על פי קובץ הנחיות מהדורה אחרונה 18.9.17). בתיאום מול מהנדסת הרישוי.
12. ביטול כל החריגות המופיעות מעבר לגבול מגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בנימין מטודלה 16

6637/843	גוש/חלקה	17-0857	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	28/05/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0831-016	תיק בניין
504.00	שטח	16-10227	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תומר רייפמן
 הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908 אייל יקואל
 אשכנזי ישראל 20, תל אביב - יפו 6986438

עורך הבקשה

שילי טל
 ת.ד. 1142, אבן יהודה

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר
 בקומות: כמות קומות מגורים: 2 כמות יח"ד מבוקשות: 2
 על הגג: קולטי שמש אחר: משטח טכני למיזוג ודודים ללא קירוי
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה אחר: בריכת שחיה כמות מקומות חניה: 4 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5
 פירוט נוסף: בית מגורים דו משפחתי (2 יח"ד) שני מקומות חניה לא מקורה לכל יחידה, (4 מקומות חניה סה"כ) ובריכת
 שחיה, במקום מגרש חניה הקיים היום נפח בריכה [מ"ק]: 49.72
 נפח חפירה [מ"ק]: 400.00
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או ה

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל
 מבוקש לבנות בית דו משפחתי עם שתי יחידות דיור חדשות במגרש ריק שהיום משמש כמגרש חניה. הקלה 10% בקו
 בניין צידי (בשני הצדדים) 2. הקלה בתכסית קרקע - ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע. פירוט: מבוקש מבנה דו
 משפחתי (2 יח"ד) בשתי קומות עם גג רעפים + מרתף +גדרות ופיתוח + 2 מקומות חניה (אחד לכל יחידת דיור)+בריכת
 שחיה לשימוש פרטי

כולל ההקלות הבאות:

1. 10% הקלה בקווי בניין צידיים
2. העברת עד 8% מקומה 1 לקומה 0
3. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי/קדמי/אחורי במרחק 0.5-1 מ' מגבול המגרש במקום x- - מ' הקבוע בתכנית

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



תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	רישום כל יעודי החללים במרתף ובתנאי שהיעודים יהיו במסגרת המותרים על פי ע"ו,
2	הקטנת שטח תכסית המרתף כך שתכסית קומת המרתף תהיה על פי תכסית קומת הקרקע המותרת על פי תב"עות החלות על המקום. (כ- 100.8 מ"ר במגרש זה),
3	ביטול חצרות מונמכות בחזית קדמית, חצרות מונמכות יאושרו בחזית אחורית וצדדית בלבד ובכפוף להנחיות מרחביות לפיתוח המגרש,
4	הצגת פתרון ל 27 מקומות חנייה החסרים,
5	הקטנת גובה הפרגולה מעל חניה עד 2.20 מ',
6	הקטנת גובה בריכת שחיה מעל פני הקרקע הגובלת במרווח האחורי. פני מים יהיו כפני מפלס ה- 0.00,
7	ביטול פרגולה מבטון בקומת הקרקע בחזית אחורית וקדמית,
8	הקטנת רוחב מרפסת מוגבהת בחזית הקדמית עד 1/3 מהמרווח הקדמי ,
9	ביטול גדרות\חיזוק יסודות מעבר לגבולות המגרש של המבקש או הצגת הסכמת שכן,
10	הכללת שטח בקומת הגג מעל גובה של 1.80 מ' בחישוב השטחים המותרים,
11	הנמכת גדרות לגובה 1.50 מ' המותרים בחזית הקדמית, הצדדית והאחורית,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש , בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה , עד לקליטתם ,
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע ,

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע, כי נשתלו במגרש 2 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4 ") בערך של 1,221 ש"ח , תמורת העץ המיועד לכריתה .

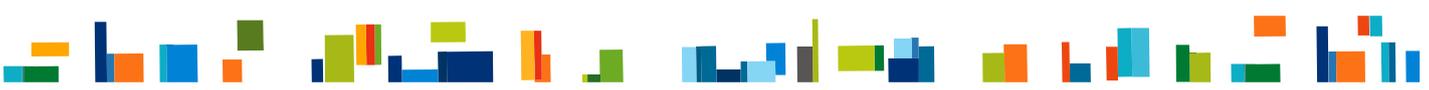
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 10 /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וגג רעפים ללא ניצול חלל הגג, מעל מרתף, עבור 2 יח"ד (2 קוטג'ים בקיר משותף) ובריכת שחיה משותפת עם חדר מכונות תת קרקעי.
 כולל ההקלות הבאות:
 - ניוז שטחים בין הקומות.
 - הקלה של 10% מקווי הבנין הצדדיים המותרים של 4 מ' (0.40 מ');
 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.





2. לדחות את ההתנגדויות להקמת בריכת שחיה שכן הקמת הבריכה תואמת הוראות תכנית 2754 והמרחק בין הבריכה לבית המתנגדים סביר.

תנאים אחרי ועדה

1. רישום כל יעוד החללים במרתף ובתנאי שהיעודים יהיו במסגרת המותרים על פי ע'1.
2. הקטנת שטח תכסית המרתף כך שתכסית קומת המרתף תהיה על פי תכסית קומת הקרקע המותרת על פי תב"עות החלות על המקום. (כ- 100.8 מ"ר במגרש זה).
3. ביטול חצרות מונמכות בחזית קדמית, חצרות מונמכות יאושרו בחזית אחורית וצדדית בלבד ובכפוף להנחיות מרחביות לפיתוח המגרש.
4. הצגת פתרון ל2 מקומות חנייה החסרים.
5. הקטנת גובה הפרגולה מעל חניה עד 2.20 מ'.
6. הקטנת גובה בריכת שחיה מעל פני הקרקע הגובלת במרווח האחורי. פני מים יהיו כפני מפלס ה- 0.00.
7. ביטול פרגולה מבטון בקומת הקרקע בחזית אחורית וקדמית.
8. הקטנת רוחב מרפסת מוגבהת בחזית הקדמית עד 1/3 מהמרווח הקדמי.
9. ביטול גדרות\חיזוק יסודות מעבר לגבולות המגרש של המבקש או הצגת הסכמת שכן.
10. הכללת שטח בקומת הגג מעל גובה של 1.80 מ' בחישוב השטחים המותרים.
11. הנמכת גדרות לגובה 1.50 מ' המותרים בחזית הקדמית, הצדדית והאחורית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יחזקאל 24

6959/39	גוש/חלקה	17-0318	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	20/02/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0214-024	תיק בניין
340.00	שטח	16-10097	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוני עבדי
 בן יהודה 168, תל אביב - יפו 6340323 טל זילברברג
 ארלוזורוב 17, תל אביב - יפו 6248906

עורך הבקשה

רן גולדמן
 אלחריזי 8, תל אביב - יפו 6424407

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 9, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 59, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויי קירות פנימיים מבלי לפגוע בקונסטרוקציה ובקירות החיצוניים. שינוי מקום מטבח ושירותים, תוספת אחרת: התוספת של ה-9 מ"ר מופיעה בהיתר המקורי כמרפסת. המרפסת נסגרה בכל קומות הבניין לטובת הרחבת הדירות, שימוש המקום כיום: בהיתר קיים היתר לדירת מגורים בקומת הקרקע, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים (פעוטון) לגילאים 3-1, תקופת שימוש חורג: 7 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 59.21, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: כמות ילדים: 14, קיים ממ"ד: לא

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

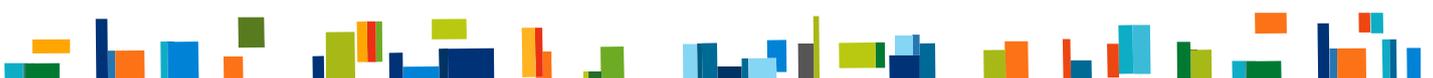
לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
2	אישור משרד הבריאות,
3	הגשת תצהיר אי הפעלת המוסד בחירום,
4	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,



- | # | התנאי |
|----|--|
| 5 | הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה, |
| 6 | הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק, |
| 7 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים. |
| 8 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה). |
| 9 | תשלום אגרות והיטלים. |
| 10 | יש להגיש באמצעות מערכת רישוי מקוון למכון הרישוי חו"ד אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך. |
| 11 | הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת תחנת אשפה, |
| 12 | הגשת נספח בטיחות אש בהתאם לחוות הדעת, |

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הגן מיועד ל 20 ילדים בגילאים 1-3 לתקופה של 10 שנים, |
| 2 | בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן, |
| 3 | הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים, |
| 4 | בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות, |
| 5 | לא יעשה שימוש בחצר ולא יוקמו גדרות המונעות גישה. החצר לא תשמש כמקום לחניית עגלות. |
| 6 | הגן לא יופעל בימי שבת ובחגי ישראל, |

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | סגירת המרפסת בחזית האחורית ופירוק גדרות המונעות גישה לחצר המשותפת, |

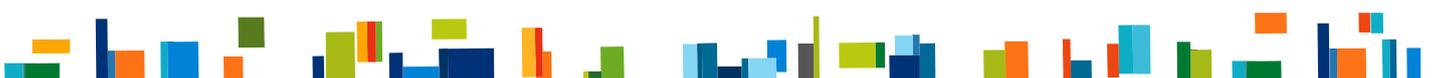
הערות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11/
 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

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





הוועדה מודעת למצוקת גני הילדים בעיר, עם זאת מחליטה הוועדה לא לאשר את הבקשה ללא חצר צמודה מהנימוקים התכנוניים הבטיחותיים הבאים שיפורטו, שכן בנסיבות אלה בהעדר חצר צמודה לגן הילדים, אין גן הילדים מותאם לשימוש החורג המוצע:

- יש צורך בהליכה לגינה הציבורית
- אין פתרון לעשיית צרכים והפתרון שהוצע (סיר) אינו מתאים
- הגינה הציבורית הינה לשימוש הכלל
- הגינה הציבורית פתוחה ולא מגודרת
- מתקני המשחקים אינם מתאימים לגיל הילדים בגן הילדים

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



03/05/2023

י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נחמני 35

7455/20	גוש/חלקה	17-0478	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/03/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0056-035	תיק בניין
401.00	שטח	16-00565	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גלגל אחזקות ויזום בע"מ
שדרות רוטשילד 19, תל אביב - יפו 6688122

עורך הבקשה

שמואל גרואר
שלום עליכם 28, תל אביב - יפו 6334311

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הנגשת המבנה, שינוי במחיצות פנימיות במבנה, הוספת פירים ותשתיות, הוספה של מרחבים מוגנים תוספת אחרת: הרחבת קומות קיימות, תוספת 2.5 קומות למבנה קיים, תוספת 4 קומות מרתף שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 14 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי/צדדי/אחורי
2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
3. הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 22.5 מ'
4. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.30 מ' במקום 2.70 מ' המותר
5. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ל-1.70 מ'
6. הגבהת מפלס קומת גג הבניין עד לגובה של 18.35 מ' לעומת 15.0 מ' המותרים על פי תכנית
7. הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
8. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.0 מ' במקום 3.0 מ' המותר
9. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.0 מ' בחזיתות
10. הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 2.0 מ' מגבול המגרש, לפי קונטור הבנין הקיים
11. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי/קדמי/אחורי במרחק _____ מ' מגבול המגרש במקום _____ מ' הקבוע בתכנית
12. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0.7 מ' מגבול מגרש והאחורי במרחק של 0.35 מ' מגבול המגרש,
13. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי ואחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' צידי 4.51 אחורי במקום 3.0 מ' צידי המותר 5.01 מ' אחורי המותר





14. הקמת בריכה על גג עליון
15. התקנת מעלית רכב לחניה אוטומטית לכיוון חזית המבנה לרחוב
16. הצמדת גינות לדירות הגן בקומת הקרקע
17. תוספת קומות מרתף לצורך התקנת חניות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 12/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. הבקשה הוגשה כתוספות בנייה העושות שימוש בקווי הבניין הקיימים של הבניין בעוד שלפי בחינת יועץ הקונסטרוקציה מטעם מהנדס העיר את הבקשה, אין מדובר בתוספות בנייה אלא בבנייה חדשה לכל עניין ודבר לאור הסעיפים הבוחנים את ההבדלה המצוינת, כמפורט:
 - בניית מערכת שלד חלופית למבנה הקיים, בהיקף של 50% ויותר- מתקיים בבקשה.
 - החלפת רוב מערכת הביסוס למבנה הקיים (מעל 50%).-מתקיים בבקשה.
 - העמסת תוספת המבנה על גבי רכיבים הממוקמים בתוך קונטור המבנה הקיים.- מתקיים בבקשה.
 - עולה מסקירת הרכיבים כי מצב שלד המבנה רעוע - לא ניתן לקבוע מהמסמכים שנטענו.
 - תוספת של 200% ויותר מהשטח הנותר- מתקיים בבקשה.קיום של 3 סעיפים מה-5 דינו להגדרת התכנון כבנייה חדשה.

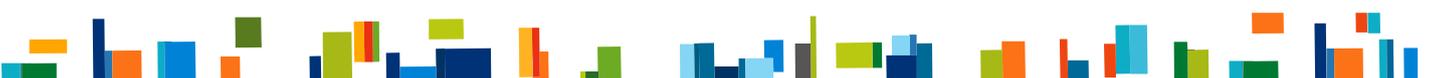
לאור האמור לעיל תיק המידע שהוצא לבקשה אינו נכון ולא ניתן לעשות שימוש בתוואי הבניין הקיים כפי שמבוקש היום בבקשה שהוגשה.

2. קיימת חריגה מהשטחים המותרים לבנייה לפי תכנית 2720+2385. בחינת הבקשה כבניין חדש גורמת לחריגה גדולה מהשטחים המותרים לבנייה שכן חלקו הקדמי של הבניין הקיים נבנה בחריגה מקווי הבניין המותרים וחלקו האחורי החדש מתוכנן מחוץ לקווי הבניין המותרים באופן שלא ניתן לאשר.
3. היה והבניין היה נבחן כתוספת בנייה כפי שהוגש קיימת חריגה של 22 מ"ר לכל קומה שכן חלקו האחורי של הבניין תוכנן מחוץ לקווי הבניין המותרים (מבוקש כהקלה של 10%), לרבות שטח שיפור מיגון בקומות שקווצ. והקומות החדשות תוכננו בקונטור הקומות הקיימות מכלי שנוטר שטח לניוד זכויות מה שגורם לחריגה נוספת של כ-21 מ"ר בכל אחת מהקומות החדשות, בניגוד למותר לתכנון לפי זכויות הבנייה המותרות בתכנית 2720+2385. בנוסף מכיוון שקומת הגג הינה פועל יוצא של תכנון הקומה העליונה אזי שגם היא עומדת בחריגה למותר לפי התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
4. שטח הבנייה על הגג, טרם בחינתו ביחס לשטח הקומות התחתונות, חורג ב-36 מ"ר מהשטח המותר לפי תכנית ג'. בנוסף לא פורסמה הקלה לאיחוד השטחים המותרים כחדרי יציאה לכל אחת מהדירות בקומה העליונה על מנת לאשרם כמוצמדים רק לדירה אחת, על כן גודל החריגה גדול עוד יותר.
5. לאור שטחי הדירות המוצגים בבקשה קיימת חריגה של דירה אחת מכמות הדירות הניתנות לתכנון. צמצום השטחים כנדרש בסעיף 2 לעיל יגרום לחריגה עוד גדולה יותר מכמות הדירות הניתנות לתכנון.



6. התכנון המבוקש אינו תואם הנחיות התכנון לאזור ההכרזה לפי אונ"סקו הכולל את מגרש נושא הבקשה, בהיבטים הבאים:
 - חזית הבניין שונתה באופן שאינו תואם ביחס לקיים היום וביחס לקיים בסביבה הקרובה.
 - מעקות המרפסות יהיו בגובה של 0.90 מ' לפחות ומעליהן לצורך הבטיחות ניתן להוסיף מעקה מתכת.
 - לא הוצגו הדמיות של המבנה ובחזיתות שהוצגו סומנו חומרי גמר שאינם תואמים את אזור ההכרזה המפנה לעיצוב בטיח בהיר בעיקרו.
7. המרפסות האחוריות מבוקשות במסגרת הקלה המאפשרת הבלטתן עד 40% מהמרווח האחורי ולא יותר מ-2.00 מ'. בבקשה מתוכננות מרפסות אחוריות הבולטות ב-2.10 מ' מקו הבניין המותר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
8. לא הוצגו כל ייעודי החללים במרתף כדי לבדוק את מידת התאמתם לתכנית ע'1.
9. לא הוצגה סכמת אחוז חלחול מי הנגר העילי במגרש ומבדיקה גרפית עולה כי קיימת חריגה של 30 מ"ר מהמותר לפי תמ"א 34.
10. לא תוכננו מסתורי כביסה לדירות החדשות והקיימות באופן ורטיקלי ואחיד בניגוד לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
11. תוכננו 6 מעבי מזגנים ל-12 מהדירות המבוקשות בבניין בניגוד למדיניות אדריכל העיר לנושא זה.
12. תוכננו מתקנים סולאריים ל-6 מתוך 12 הדירות המתוכננות בבניין בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
13. מתוכננת בריכת שחיה פרטית על הגג שאינה עומדת בתנאים לתכנון כפי שהוגדרו כאנלוגיה לתכנית רובע 3,4. בנוסף היה ויותאם התכנון לנדרש בסעיף 12 לעיל ויתוכננו מתקנים סולאריים לכל אחת מהדירות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ייתכן ולא יתאפשר לתכנן בריכת שחיה בשטח שיוותר כפרטי.
14. מתוכננת בריכת שחיה בחצר הבית המשותף ולאור ההתנגדויות לנושא זה ניתן להבין כי הינה מהווה גורם מפריע שאינו תואם את אופי חצרות אלו בבית משותפים.
15. לא הוצגה פריסת הגדר הקדמית ומבדיקה גרפת שנעשתה נראה כי היא עולה על 0.70 מ'. בנוסף מבדיקת הגדרות הצדדיים והאחורית נראה כי הם עולים על 1.50 מ' הכול בניגוד לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
16. גובה המצללה חורג מהגובה המותר לפי התנאים המגבילים שפורסמו לנושא לפי סעיפים 77,78.
17. מתוכננת חצר אנגלית העולה ברוחבה על 1.50 מ' בניגוד לקובץ הנחיות אדריכל העיר.
18. בהתייחס לאמור לעיל לקבל את ההתנגדויות בנושאים הבאים: הקמת בריכת שחיה בחצר, הרחבת החצרות האנגליות מעל 1.50 מ' והתייחסות בחינת הבקשה כבניין חדש ואי עמידתו בקווי הבניין ובזכויות הבנייה להבדיל מהצגתו כתוספת בנייה.
19. חוות דעת מכון הרישוי בנושא חניה, מקלוט וגנים ונוף הינה שלילית ולא ניתן לקבוע כיצד יראה התכנון לאחר הנדרש לצורך אישור תחנות אלו.
20. תיקון הבקשה בהתאם לנאמר לעיל גורם לשינוי מהותי מכפי שהוגשה.
21. הודעה על סיבת השלילה נמסרה לעורך הבקשה בדואר אלקטרוני.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ארבע ארצות 9

6214/314	גוש/חלקה	17-0644	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	25/04/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0261-009	תיק בניין
560.00	שטח	16-01264	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 החברה לחיזוק ארבע ארצות 9
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 1.5 כמות יח"ד לתוספת: 6 אחר: הרחבת קומות קיימות לפי תמ"א 38 תוספת אחרת: מתקן חניה תת קרקעי שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה ל

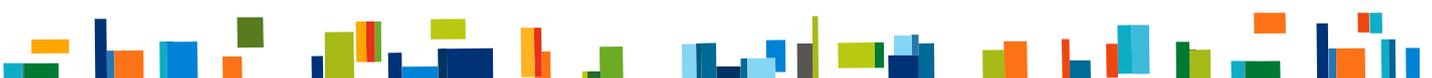
כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי
2. הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר ע"פ תמ"א 38
3. תוספת 2 קומות כדוגמת קומה טיפוסית (השלמת קומת גג ותוספת קומה) וקומת גג חלקית לפי תמ"א 38 ובהתאם לתכנית 3616א
4. הבלטת מרפסות בחזית קדמית ואחורית ב-1.6 מ' מקו בנין, המהווים עד 40% מהמרווח
5. ביטול נסיגות בקומת הגג בחזיתות צד וחזית אחורית בהתאמה לתכנית 3616א
6. בניית מצללה מקורות בטון בנסיגה קטנה מ-1.2 מ' מחזיתות צד
7. פטור ממרפסות שירות
8. תוספת רכיבי הקשחה מעבר לקווי הבנין
9. סגירת קומת עמודים קיימת להרחבת דירה, לובי וחדר עגלות

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	צמצום הקומות החדשות בהתאם להיקף הקומות הקיימות לרבות החיזוקים במידתם המינימלית כפי שנקבע בקובץ הנחיות לחיזוקים- עד 0.30 מ',



#	התנאי
2	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,
3	צמצום מרפסת הגג בהתאם לקונטור הבינוי בקומה העליונה ללא בליטות ומרפסות גג וגזוזטרה,
4	התאמת הנסיגות בגג ועל כן את תכנית הבינוי בהתאם לצמצום מרפסת הגג הנדרש בסעיף לעיל,
5	הנמכת גובה קומת הגג עד 4.50 מ' ברוטו בהתאם לנדרש בתכנית 3616 א',
6	הוצאת ההיתר תותנה במתן תוקף לתכנית 3616 א',
7	הסגת המתקנים הטכניים בגג ב-1.20 מ' לפחות ממעקה הגג בהתאם להוראות תכנית 3616 א'. והצגת מתקנים אלה בחתכים על מנת לוודא את הסרתם על ידי מעקה הגג,
8	הנמכת גובה המצללה עד 3.00 מ' ממרפסת הגג ושמירה על נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג לאחר צמצום המרפסת בנדרש לעיל,
9	הצגת הגדרות הקיימים בחתכים ובחזיתות תוך התאמה לקיים ולמאושר בהיתר. במידה וקיימת חריגה מהקיים יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 תוך שמירה על הנחיות אדריכל העיר לגובהן,
10	ביטול מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג הקדמית,
11	ביטול גגון וסגירת מרפסת, שסגירתה וקירוייה לא אושרו בהיתר, בקומת הקרקע לדירה הקדמית עבודה מבוקשת הרחבה,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר,
2	המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא,
3	הצגת רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות,
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 5 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4 "), בערך של 3,617 ש"ח, מתוכם לפחות 2 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, להבטחת יציבותם ותקינותם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בוב כדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 13 /
 וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017:

החלטה : החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017



1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין למגורים, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, הכוללים: חיזוק הבניין, מעלית פנימית עם תחנת עצירה בכל קומה, הרחבת קומת הקרקע, הסדרת מרפסות גזוזטרה ומסתורי כביסה לכל אחת מהדירות הקיימות ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 דירות. לרבות הצמדת החצרות האחוריות לדירות בקומת הקרקע לרבות תיחומן על ידי גדרות ופתיחת יציאה אליהן. סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית

2. לאשר הגבהת הקומה החדשה ב-0.90 מ' מהגובה המותר לצורך השוואת גבהים בין רצפות הקומות החדשות המתווספות על הבניין שכיום בנוי במפלסים מפוצלים.

3. לא לאשר הקלה להקמת מתקן חניה במרווח הצדדי שכן פתרון החניה לא אושר על ידי מכון הרישוי.

4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים. להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.

5. לקבל את ההתנגדות לנושא החניה באופן חלקי, שכן תכנון החניה כפי שהוצג בבקשה לא אושר על ידי בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי. לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות שכן הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים אחרי ועדה

1. צמצום הקומות החדשות בהתאם להיקף הקומות הקיימות לרבות החיזוקים במידתם המינמלית כפי שנקבע בקובץ הנחיות לחיזוקים - עד 0.30 מ'.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. צמצום מרפסת הגג בהתאם לקונטור הבינוי בקומה העליונה ללא בליטות ומרפסות גג וגזוזטרה.
4. התאמת הנסיגות בגג ועל כן את תכנית הבינוי בהתאם לצמצום מרפסת הגג הנדרש בסעיף לעיל.
5. הנמכת גובה קומת הגג עד 4.50 מ' ברוטו בהתאם לנדרש בתכנית 3616 א'.
6. הוצאת ההיתר תותנה במתן תוקף לתכנית 3616 א'.
7. הסגת המתקנים הטכניים בגג ב-1.20 מ' לפחות ממעקה הגג בהתאם להוראות תכנית 3616 א'. והצגת מתקנים אלה בחתכים על מנת לוודא את הסתרתם על ידי מעקה הגג.
8. הנמכת גובה המצללה עד 3.00 מ' ממרפסת הגג ושמירה על נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג לאחר צמצום המרפסת בנדרש לעיל.
9. הצגת הגדרות הקיימים בחתכים ובחזיתות תוך התאמה לקיים ולמאושר בהיתר. במידה וקיימת חריגה מהקיים יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 תוך שמירה על הנחיות אדריכל העיר לגובהן.
10. ביטול מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג הקדמית.
11. ביטול גגון וסגירת מרפסת, שסגירתה וקירויה לא אושרו בהיתר, בקומת הקרקע לדירה הקדמית עבורה מבוקשת הרחבה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר



2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
3. הצגת רישום השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בוב כדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש. הערות נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 70

6106/61	גוש/חלקה	17-0879	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	01/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0502-070	תיק בניין
745.40	שטח	16-01529	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אורבן יהודה המכבי בע"מ
 דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה
 מרק טופילסקי
 אלפסי יצחק 34, תל אביב - יפו 6607736

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניון
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1
 בקומות: כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 26
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: גנרטור
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים פרגולה גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.1

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות (כולל רומת קרקע וגג) במקום 4 המותרות על פי תכנית (כולל קומת קרקע)
2. תוספת 16 יחידות דיור, ל 11 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 27 יחידות דיור סך הכל.
3. תוספת בניה עד 25 מ"ר לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.
4. חריגה מקו בניין חדש ובניה במרחק של 3 מ' במקום 4 מ'
5. הגדלת תכסית קומת הגג מעבר ל 65% הבניה המותרים תוך שמירה על דרישת הנסיגה 3 מטר מקו בנין קדמי.
6. יחידות דיור חדשות ועצמאיות בגג.
7. הגבהת גובה הבניה הכללי של קומת הגג ל 6.00 מטר במקום 4.50 מטר המותרים.
8. תחנת מעלית לקומת הגג.
9. הגבהת מפלס 0.00 של המבנה ב 0.50 מ' ממפלס הרחוב.
10. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר.
11. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר.
12. בניית חניון תת קרקעי במרווח הצדי והאחורי עד לקווי המגרש.
13. הגבהת גובה קומת החניון הראשונה מעל 4 מ'.
14. הקמת מתקנים טכניים בגבול המגרש בנישה הגבוהה מ 1.50 מטר מפני הקרקע הגבוהים ביותר.



15. הקמת מצללות בטון בקומת הגג ובקומה השנייה לכיוון קו בנין אחורי וקו בניין קדמי.
16. הוספת מצללה מבטון בקומת הגג.
17. חזית מסחרית לכיוון רחוב יהודה המכבי

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,
2	תכנון החזית המסחרית ללא רצועה מפולשת של 3.00 מ' לאחור המרווח הקדמי לצורך שמירה על חזות אחידה ברחוב,
3	התאמת הנסיגות בקומות העליונות להוראות תכנית 3729 א': עבור 2 הקומות העליונות - מהחזית המתוכננת הקדמית 3.00 מ': עבור הקומה העליונה מהחזית המתוכננת העורפית 2.00 מ',
4	צמצום הבלטת מרפסות הגזוזטרה בשתי החזיתות עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר,
5	הנמכת גובה קומת הגג עד 4.50 מ' למעקה הגג,
6	הנמכת גובה הקומות עד 3.30 מ',
7	תכנון המצללות בהתאם להוראות תכנית 3729 א' - בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה מרפסת הגג ובגובה של עד 3.00 מ' מרצפת מרפסת הגג,
8	מתקנים סואריים על הגג - שמירה על נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג ההיקפי והצגתם בחתכים תוך הקפדה להסתרתם על ידי מעקה הגג,
9	ביטול הצמדת החצר הדרומית לדירה בקומת הקרקע, שכן החצר פונה לחזית קדמית לעבר השביל,
10	תכנון שטח המסחר כמחצית משטח תכנית קומת הקרקע לפחות,
11	הצגת פיר אוורור למסחר בהתאם לדרישות והנחיות איכות הסביבה לנושא זה,
12	הצגת שטח חלחול מי נגר עילי בהתאם לדרישות תמ"א 34 ללא שטח זיקת ההנאה המצורף לתחום המדרכה. היה ולא ניתן לצמצם את שטח המרתף ולצורך עמידה בתקן החניה יש להציג פתרון חילופי המאושר על ידי קונסטרוקטור, יועץ קרקע, הידרולוג ורשות המים,
13	ביטול תחימת מרפסות הגג בקירות, שכן התכנון מציג בנייה בנסיגות שלא ניתן לאשרה,
14	ביטול קירות לצידו המרפסות לכל גובה הבניין החורגים מחוץ לקווי הבניין המותרים,
15	התאמת שימוש היחידה המסחרית בקומת הקרקע באופן עיקבי בכל מסמכי התכנון,
16	עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה,
17	אישור רשות העתיקות,
18	הצגת אישור רשות מים לקידוח תת קרקעי בהתאם לתמ"א 4/ב34,
19	הצגת אישור רשות המים, הידרולוג, קונסטרוקטור ויועץ קרקע לנושא חפירות מרתף ומתקן חניה באזור חלחול גבוה של מי תהום,
20	סימון הגדרות בשטח ההפקעה להריסה בהתאם להוראות תכנית 856,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הצגת רישום זיקת הנאה של המרווח הקדמי עבור תחום המדרכה כתנאי לאכלוס הדירות,
2	אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו,
3	המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא,
4	קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד,
5	אישור משרד הבריאות למי התהום שנשאבו,
6	הצגת רישום השטחים המשותפים בבניין לפי תקנה 27 בחוק המקרעין כתנאי לאכלוס הדירות,



- | # | התנאי |
|---|--|
| 7 | אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו. |
| 8 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים לאיכלוס

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור מס' 13,14 להבטחת יציבותם ותקינותם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר. |
| 2 | יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 6 עצים חדשים בגודל 10 [4 "] לפחות. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 14 / אועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 14

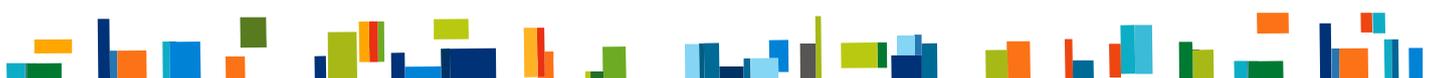
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

- א. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 26 דירות.
- ב. לא לאשר הקלה להגבהת גובה הבנייה על הגג עד 6.00 מ' ברוטו- שכן הוראות תכנית 3729 א' הגבילו את גובה הבנייה על הגג לעד 4.50 מ' לרבות מעקה הגג.
- ג. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן:
 - נוסח הפרסום אינו תואם את המבוקש בבקשה ואין כל חריגה ממספר הקומות, גובה הבניין וקווי הבניין הניתנים לאישור לפי תכנית 3729 א'.
 - נושא התנועה והחניה נבדק בהתאם לנספח התנועה שהוגש לבקשה ונמצא על ידי בוחנת התנועה במכון הרישוי כניתן לאישור.
 - הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד. לנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- ד. הוצאת ההיתר תותנה במתן תוקף לתכנית 3729 א'.

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

תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. תכנון החזית המסחרית ללא רצועה מפולשת של 3.00 מ' לאחר המרווח הקדמי לצורך שמירה על חזות אחידה ברחוב.
3. התאמת הנסיגות בקומות העליונות להוראות תכנית 3729 א'.



- עבור 2 הקומות העליונות - מהחזית המתוכננת הקדמית 3.00 מ'.
- עבור הקומה העליונה מהחזית המתוכננת העורפית 2.00 מ'.
4. צמצום הבלטת מרפסות הגזזטרה בשתי החזיתות עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר.
5. הנמכת גובה קומת הגג עד 4.50 מ' למעקה הגג.
6. הנמכת גובה הקומות עד 3.30 מ'.
7. תכנון המצללות בהתאם להוראות תכנית 3729א'- בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה מרפסת הגג ובגובה של עד 3.00 מ' מרצפת מרפסת הגג.
8. מתקנים סואריים על הגג- שמירה על נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג ההיקפי והצגתם בחתכים תוך הקפדה להסרתם על ידי מעקה הגג.
9. ביטול הצמדת החצר הדרומית לדירה בקומת הקרקע, שכן החצר פונה לחזית קדמית לעבר השביל.
10. תכנון שטח המסחר כמחצית משטח תכנית קומת הקרקע לפחות.
11. הצגת פיר אורור למסחר בהתאם לדרישות והנחיות איכות הסביבה לנושא זה.
12. הצגת שטח חלחול מי נגר עילי בהתאם לדרישות תמ"א 34 ללא שטח זיקת ההנאה המצורף לתחום המדרכה.
- היה ולא ניתן לצמצם את שטח המרתף ולצורך עמידה בתקן החניה יש להציג פתרון חילופי המאושר על ידי קונסטרוקטור, יועץ קרקע, הידרולוג ורשות המים.
13. ביטול תחימת מרפסות הגג בקירות, שכן התכנון מציג בנייה בנסיגות שלא ניתן לאשרה.
14. ביטול קירות לצידי המרפסות לכל גובה הבניין החורגים מחוץ לקווי הבניין המותרים.
15. התאמת שימוש היחידה המסחרית בקומת הקרקע באופן עיקבי בכל מסמכי התכנון.
16. עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
17. אישור רשות העתיקות.
18. הצגת אישור רשות מים לקידוח תת קרקעי בהתאם לתמ"א 4/ב34
19. הצגת אישור רשות המים, הידרולוג, קונסטרוקטור ויועץ קרקע לנושא חפירות מרתף ומתקן חניה באזור חלחול גבוה של מי תהום.
20. סימון הגדרות בשטח ההפקעה להריסה בהתאם להוראות תכנית 856.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום זיקת הנאה של המרווח הקדמי עבור תחום המדרכה כתנאי לאכלוס הדירות.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
4. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.
5. אישור משרד הבריאות למי התהום שנשאבו.
6. הצגת רישום השטחים המשותפים בבניין לפי תקנה 27 בחוק המקרעין כתנאי לאכלוס הדירות.
7. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שרת משה 22

6213/176	גוש/חלקה	17-0096	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	15/01/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0566-022	תיק בניין
758.00	שטח	16-00828	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה טבשי
 רבי חייא 7, בני ברק 95139325 פליקס אוסטרובסקי
 העוגן 7, נס ציונה 7420831

עורך הבקשה

גלעד אולמן
 ההגנה 16, חולון 5827724

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4 שטח הריסה (מ"ר): 1132
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן אחד: חניה
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 27
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

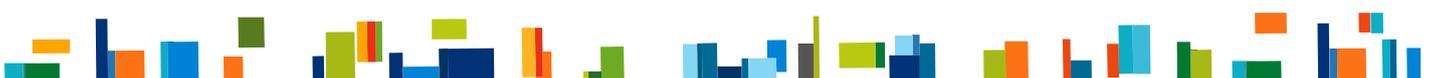
חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו בניין
2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו בניין
3. הגדלת מספר יחידות הדיור בהתאם למותר בתכנית רובע 4.
4. הגדלת תכסית בניה על הגג בהתאם למותר בתכנית רובע 4
5. הפיכת קומת עמודים לקומת קרקע בנויה חלקית בהתאם להוראות תכנית רובע 4
6. הקלה לקו בניין צדי 3 מ' ולקו בניין אחורי 5 מ'
7. תוספת קומות בהתאם להוראות תכנית רובע 4 המאושרת
8. תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א 38/3
9. תוספת 25 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י הוראות תמ"א 38/3
10. התקנת עוגני קרקע זמניים

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



תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	ביטול 2 מרפסות בקומה 7, מעל מרפסת הגג, שכן הנ"ל מהווה תוספת שטח לבניין. או לחילופין הוכחה שכן נותרו שטחים בבניין והמרפסת תואמת את הוראות תכנית 3729 א' כאשר תאושר.
2	הקטנת החריגה מקו הבניין הקדמי המותר בכל הקומות ל-50% מאורך החזית הקדמית, כפי שמתירה זאת תכנית 3729 א' העומדת בפני מתן תוקף.
3	התאמת הנסיגה ברצועה המפולשת בקומת הקרקע ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית 3729 א'.
4	התאמת הנסיגה מקו החזית הקדמי של קומה 6 ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית 3729 א'.
5	ביטול הקורה הדקורטיבית המחברת בין המרפסות בקומה 6, המבוקשת בחריגה מקווי הבניין המותרים בתכנית 3729 א' ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
6	התאמת הנסיגה מקו החזית הקדמי של קומה 7 ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית 3729 א'.
7	הקטנת המרפסות בחזית הקדמית ל-2/3 מאורך החזית, בהתאמה להנחיות המרחביות.
8	הצגת מסתור כביסה לדירה 2 בקומת הקרקע, בהתאמה להוראות תכנית 3729 א'.
9	הצגת פתרון למעבי המזגנים, בהתאמה להוראות תכנית 3729 א' העומדת בפני מתן תוקף.
10	ציון ייעוד לכל החללים בקומות המרתף, בהתאמה לשימושים המותרים בתכנית ע.ו.
11	הצגת סכמה המראה מינימום של 15% שטח חלחול בקומות הקרקע והמרתפים.
12	התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
13	ביטול כניסה נוספת למרתף הצמוד לדירת הקרקע מחדר המדרגות והתאמת ייעודו למותר לפי ע.ו כשטח נלווה ולא למגורים.
14	יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת / טבלת העצים.
15	בשתילה מעל מרתפים: יש לבנות לכל עץ בית גידול בנפח של לפחות 8 מ"ק, עומקו 1 מטר לפחות ושטח הפנים העליון - ריבועי ככל האפשר. בית הגידול לא יבלוט משטח פני הקרקע.
16	יש לשלב בהרמוניקה הסופית להיתר חתך ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים המיועדים לשימור הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2	מרפסות פתוחות לא תסגרנה בשום צורה.
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לקראת איכלוס לפני חיבור חשמל.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, 34 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4") בערך של 23,942 ש"ח, מתוכם לפחות 7 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

הערות

#	התנאי
1	מתן ההיתר לבקשה זו מבטל היתר מס' 15-1332, שטרם התחילו לבנות לפיו.





הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 15
 וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

החלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה מההיבט התכנוני בלבד, כולל:

- א. הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מגורים וחדר על הגג מעל קומת מרתף, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, המכיל 12 יח"ד.
- ב. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 4 קומות מרתף, עבור 27 יח"ד.
- ג. פתרון חנייה עבור 28 מקומות חנייה באמצעות חניון קונבנציונלי.

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן עיקרן נושאים קנייניים. מבחינה תכנונית ניתן לאשר את הבקשה. את כל נושאי הקניין יש להסדיר בערכאות המתאימות.

בתנאי מתן תוקף לתכנית 3729 א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאי מכון הרישוי, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול 2 מרפסות בקומה 7, מעל מרפסת הגג, שכן הנ"ל מהווה תוספת שטח לבניין. או לחילופין הוכחה שכן נותרו שטחים בבניין והמרפסת תואמת את הוראות תכנית 3729 א' כאשר תאושר.
2. הקטנת החריגה מקו הבניין הקדמי המותר בכל הקומות ל-50% מאורך החזית הקדמית, כפי שמתירה זאת תכנית 3729 א' העומדת בפני מתן תוקף.
3. התאמת הנסיגה ברצועה המפולשת בקומת הקרקע ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית 3729 א'.
4. התאמת הנסיגה מקו החזית הקדמי של קומה 6 ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית 3729 א'.
5. ביטול הקורה הדקורטיבית המחברת בין המרפסות בקומה 6, המבוקשת בחריגה מקווי הבניין המותרים בתכנית 3729 א' ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
6. התאמת הנסיגה מקו החזית הקדמי של קומה 7 ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית 3729 א'.
7. הקטנת המרפסות בחזית הקדמית ל-2/3 מאורך החזית, בהתאמה להנחיות המרחביות.
8. הצגת מסתור כביסה לדירה 2 בקומת הקרקע, בהתאמה להוראות תכנית 3729 א'.
9. הצגת פתרון למעבי המזגנים, בהתאמה להוראות תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
10. ציון ייעוד לכל החללים בקומות המרתף, בהתאמה לשימושים המותרים בתכנית ע'.
11. הצגת סכמה המראה מינימום של 15% שטח חלחול בקומות הקרקע והמרתפים.
12. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
13. ביטול כניסה נוספת למרתף הצמוד לדירת הקרקע מחדר המדרגות והתאמת ייעודו למותר לפי ע' כשטח נלווה ולא למגורים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

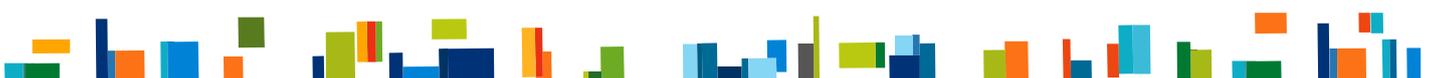
1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לקראת איכלוס לפני חיבור חשמל.



הערות

1. מתן ההיתר לבקשה זו מבטל היתר מס' 15-1332, שטרם התחילו לבנות לפיו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023

י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה

רמז דוד 26

6213/965	גוש/חלקה	17-0538	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	27/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	1161-026	תיק בניין
745.00	שטח	16-01198	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הוריון 38 בע"מ

בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

עורך הבקשה

ארי אתגר

קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 1049.62

במרתפים: מספר מרתפים מחסן אחר: חניה

בקומת הקרקע: חדר אשפה אחר: מבואה, חדר אופניים וחדר עגלות

בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 24

על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה

בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 25 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.5

נפח בריכה (מ"ק): 44.07

נפח חפירה (מ"ק): 3,792.00

העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה בקו בניין צידי צפון 3.0 מ'

2. בנייה בקו בניין צידי דרום 3.0 מ'

3. בנייה בקו בניין אחורי 5.0 מ'

4. תוספת קומות מעבר למותר בתב"ע

5. הקמת מרפסות הבולטות מקו בניין קדמי 40%

6. הקמת מרפסות הבולטות מקו בניין אחורי 40%

7. הגבהת בנייה על הגג לגובה של 5.0 מ' במקום 4.5 מ' המותר

8. בניית גדר בגבול בניין צידי ואחורי צפון ומזרח גובה מ-1.5 מ' המותר

9. תוספת שטחי בניה מעבר למותר בתב"ע

10. תוספת יחידות דיוור מעבר למותר בתב"ע התקפה סה"כ 24 יח"ד

11. פטור ממסתור כביסה עבור דירות הגן, דירות בקומה א' ודירות הגן



12. פטור ממרפסות שירות
13. הקמת גדרות צד עבור מתקנים טכניים מעבר ל-1.5 מ' המותר, הפרש מפלסים קיים
14. הקמת מצללה מבטון
15. הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג העליון, בתחום הנסיגה הנדרשת

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	ביטול 2 מרפסות בקומה 7, מעל מרפסת הגג, שכן הנ"ל מהווה תוספת שטח לבניין.
2	ביטול חריגה של 4 מ"ר בקומות 1-5, הנגרמת מתוספת שטח בחריגה מקווי בניין צדדיים המבוקשים.
3	ביטול חריגה מקווי בניין צדדיים (3.0 מ' לפי תכנית 3729 א') בקומות 1-5.
4	התאמת אורך המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות.
5	התאמת גובה הקומות ל-3.30 מ' בכל קומות הבניין, כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
6	הסדרת מסתורי כביסה ומזגנים בכל יחידות הדיור, כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
7	התאמת גובה המצללות ל-3.0 מ', כולל גובה הקורות, המותרים לפי תכנית 3729 א'.
8	התאמת המצללות לנסיגות 1.20 ממעקה הגג, לפי הוראות תכנית 3729 א'.
9	הגדלת השטח המחלחל בקומות הקרקע והמרתפים ל-15% משטח המגרש, כנדרש בתכנית תמ"א 34.
10	גבולות מגרש צדדיים ואחורי - הצגת גדר מדורגת תוך נסיגה של 0.6 מ', כנדרש בתקנות התכנון והבנייה לעניין בנייה במרווחים.
11	התאמת גובה מפלס הכניסה לבניין למותר לפי קובץ הנחיות.
12	התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
13	התאמת גובה הבנייה על הגג ל-4.50 מ', לפי המותר בתקנון תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
14	הצגת מערכת סולארית ומעבי מזגנים עבור כל יחידות הדיור.
15	התאמת גדר קדמית ל-0.7 מ', בהתאמה לקובץ הנחיות אדריכל העיר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2	מרפסות פתוחות לא תסגרנה בשום צורה.
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לקראת איכלוס לפני חיבור חשמל.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע את כריתת / העתקת העץ במדרכה. הכריתה / העתקה, תבוצע על ידי אגף שפ"ע במימון המבקש.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, נשתלו 19 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 13,547 ש"ח, מתוכם לפחות 4 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות



התנאי

האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 16
 וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה ל:

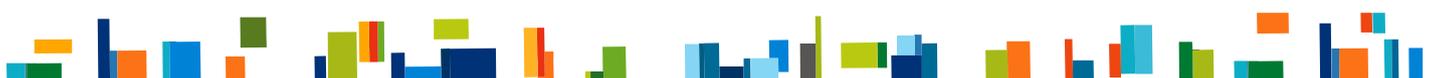
- הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות, חדר על הגג ומרתף, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, המכיל 12 יחידות דיור.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות עם בריכה על הגג העליון, מעל 3 קומות מרתף, עבור 24 יחידות דיור.
- פתרון חנייה עבור 26 מקומות חנייה באמצעות חניון קונבנציונלי.
- 2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הן נוגעות לתכנון חוקי לחלוטין שניתן לאשר ללא פגיעה ממשית במתנגדת.
- 3. לא לאשר את ההקלה להגבהת הבנייה על הגג ל-5.0 מ'.

בתנאי מתן תוקף לתכנית 3729 א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול 2 מרפסות בקומה 7, מעל מרפסת הגג, שכן הנ"ל מהווה תוספת שטח לבניין.
2. ביטול חריגה של 4 מ"ר בקומות 1-5, הנגרמת מתוספת שטח בחריגה מקווי בניין צדדיים המבוקשים.
3. ביטול חריגה מקווי בניין צדדיים (3.0 מ' לפי תכנית 3729 א') בקומות 1-5.
4. התאמת אורך המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות.
5. התאמת גובה הקומות ל-3.30 מ' בכל קומות הבניין, כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
6. הסדרת מסתורי כביסה ומזגנים בכל יחידות הדיור, כנדרש בהוראות תכנית 3729 א'.
7. התאמת גובה המצללות ל-3.0 מ', כולל גובה הקורות, המותרים לפי תכנית 3729 א'.
8. התאמת המצללות לנסיגות 1.20 ממעקה הגג, לפי הוראות תכנית 3729 א'.
9. הגדלת השטח המחלחל בקומות הקרקע והמרתפים ל-15% משטח המגרש, כנדרש בתכנית תמ"א 34.
10. בגבולות מגרש צדדיים ואחורי - הצגת גדר מדורגת תוך נסיגה של 0.6 מ', כנדרש בתקנות התכנון והבנייה לעניין בנייה במרווחים.
11. התאמת גובה מפלס הכניסה לבניין למותר לפי קובץ הנחיות.
12. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
13. התאמת גובה הבנייה על הגג ל-4.50 מ', לפי המותר בתקנון תכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
14. הצגת מערכת סולארית ומעבי מזגנים עבור כל יחידות הדיור.
15. התאמת גדר קדמית ל-0.7 מ', בהתאמה לקובץ הנחיות אדריכל העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס



1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לקראת איכלוס לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מרמורק 28

7085/191	גוש/חלקה	17-1007	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	20/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0071-028	תיק בניין
	שטח	16-00646	בקשת מידע

מבקש הבקשה
אנגל במרמורק 28 תל אביב
ת.ד. 12, בני ברק 5110001

עורך הבקשה
אסף שאול
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1.5 כמות יח"ד לתוספת: 3 אחר:
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 2.5 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 197.11
שטח פרגולה (מ"ר): 27.41 חומר הפרגולה: קל השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר):
3 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.9

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה ל

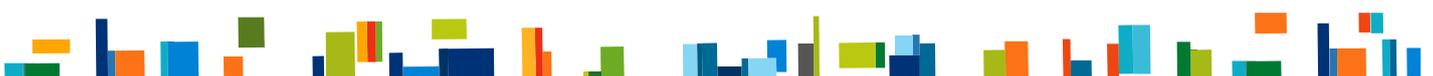
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה טיפוסית ד' - ע"פ הוראות תמ"א 38. 2. תוספת קומה חלקית ה' - ע"פ הוראות תמ"א 38. 3. ביטול נסיגה בקומת פנטהאוז חלקית בעורף הבניין הדרומי - לשם בניית ממדים ושיפור תכנון. 4. הקלה בקו בניין עורפי דרומי 2.45 מ' מבוקש במקום 4.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	התאמת חיזוק המבנה להנחיות העיצוביות כפי שפורסמו בנוב' 2014 ע"י אדריכל העיר, באמצעות דופן בטון מזוין שעוביו לא יעלה על 30 ס"מ,
2	התאמת המבוקש בקומת המרתף לקיים בהיתרים, תוך התייחסות לפתרון המקלוט, שינויים קונסטרוקטיביים וכיוצא באלה,
3	הצגה נכונה בכל תנוחות התכניות והחתכים, של קומת הביניים המסחרית, לרבות חתך נקודתי העובר בגלדיה,
4	התאמה לערכים האורבניים והאדריכליים באזור ההכרזה, בהתאמה לתנאים מגבילים שפורסמו ברובעים 5-6 לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה,



#	התנאי
5	מילוי כל תנאי מכון הרישוי ותיאום התכנון,
6	צמצום שטח קומה ד' בהתאם לקונטור הקומות הטיפוסיות, כולל מערכת החיזוק הקונסטרוקטיבי,

הערות	
#	התנאי
1	ההיתר הוא למפורט במפרט הבקשה בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 17/17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

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

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין שמיגונו כנגד רעידות אדמה נדרש, הוספת מעלית במרווח צדדי ותוספת קומה וקומת גג חלקית במסגרת תמ"א 38. סה"כ 10 יחידות דיור לאחר התוספת.

כולל תמריצי תמ"א 38:

1. תוספת קומה טיפוסית ד' - ע"פ הוראות תמ"א 38.
2. תוספת קומה חלקית ה' - ע"פ הוראות תמ"א 38.
3. הקלה בקו בניין צדי מערבי 0.90 מ' מבוקש במקום 2.50 מ' מותר - עבור תוספת מעלית, אלמנטי חיזוק ומסתור כביסה ע"פ הוראות תמ"א 38.

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

תנאים אחרי ועדה

1. התאמת חיזוק המבנה להנחיות העיצוביות כפי שפורסמו בנוב' 2014 ע"י אדריכל העיר, באמצעות דופן בטון מזוין שעוביו לא יעלה על 30 ס"מ.
2. התאמת המבוקש בקומת המרתף לקיים בהיתרים, תוך התייחסות לפתרון המקלוט, שינויים קונסטרוקטיביים וכיוצא באלה.
3. הצגה נכונה בכל תנוחות התכניות והחתכים, של קומת הביניים המסחרית, לרבות חתך נקודתי העובר בגלריה.
4. התאמה לערכים האורבניים והאדריכליים באזור ההכרזה, בהתאמה לתנאים מגבילים שפורסמו ברובעים 5-6 לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה.
5. מילוי כל תנאי מכון הרישוי ותיאום התכנון.
6. צמצום שטח קומה ד' בהתאם לקונטור הקומות הטיפוסיות, כולל מערכת החיזוק הקונסטרוקטיבי.

הערות

1. ההיתר הוא למפורט במפרט הבקשה בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ביאליק 16

7226/7	גוש/חלקה	16-1751	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/11/2016	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0023-016	תיק בניין
638.00	שטח	15-01797	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 דן פרידפרטיג
 הושע 12, תל אביב - יפו 6350612 ענת גולדנברג
 המלך גיורגי 90, תל אביב - יפו 6433824

עורך הבקשה
 אייל אינגבר
 השקד 10, גבעת שמואל 5405200

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות יח"ד לתוספת: 1, מספר תכנית הרחבה: 0, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-ג, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: ממ"ד, ביטול מחיצות פנים, תוספת אחרת: הנמכת רצפה, אישור מצב קיים לשירותים. תוספת בניה ללא תוספת שטח, שימוש המקום כיום: בהיתר משמש כיום כמחסן. רק לאחר קבלת היתר ישמש למגורים, בקומת הגג: חומר הפרגולה: 0, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1935, גובה המבנה הקיים (מטר): 0, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: דירת מגורים בקומ

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים לאיכלוס

התנאי

1 יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18 /
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מתאריך 22/02/2017, לאשר פטור מהסדר חניה הנדרש על פי תקן בבניין לשימור מכח 2650ב'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נחמני 40

6941/47	גוש/חלקה	17-0505	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	20/03/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0056-040	תיק בניין
300.00	שטח	15-02404	בקשת מידע

מבקש הבקשה

טל צוקר
 נחמני 40, תל אביב - יפו 6777602

עורך הבקשה

לוי ברוזה מיה
 צלמון 5, הוד השרון 4523901

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 83.1
 כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 3 אחר: לאחר הריסת קומת גג קיימת
 בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 286.67 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 61.9 שטח פרגולה (מ"ר): 21 השימוש בתוספת
 המבוקשת: למגורים נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 2.5 קומות מעל 3 קומות קיימות
2. תוספת 6% שטחי בנייה
3. ניווד ומימוש זכויות בלתי מנוצלות לקומת הגג עד לתכסית 65% המותרת
4. בנייה של קיר אטום בהקלה של 30% מקו בניין אחורי
5. פטור ממרפסות שירות
6. בניית גזוזטראות וקורות דקורטיביות הבולטות ב-2 מ' או 40% מקו בניין אחורי, הקטן מבין השניים.
7. בניית קירות חיזוק בצמוד לקירות המבנה הקיים ומעבר לקווי בניין
8. בנייה בהמשכיות לקירות החיזוק ללא חריגה מקונטור קומה טיפוסית מורחבת
9. בניית מצללה מבטון בחזית קדמית ואחורית
10. בניה בהקלה של 10% מקו בניה צידי מעבר לקו בניין 3 מ' צידי מותר
11. בניית גיקוזי ו/או בריכה על הגג
12. בניית נישה למערכות בגובה העולה על 1.5 מ' בתחום ובגבול המגרש

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



תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	להציג תכנית פיתוח שטח למגרש,
2	להציג פתרון למיקום בלוני גז לפי תקן 158,
3	הנמכת גובה קומה רביעית בהתאם לתנאים המגבילים. עד 3.30 מ',
4	התאמת חומרי גמר הבניין להנחיות מרחביות,
5	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,
6	הבניין כלול באזור ההכרזה לפי אונס"קו ועליו לעמוד בהנחיות העיצוביות שנקבעו לכך- באנלוגיה לרובע 3,4,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא,
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישור,

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 3 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות .

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 19/
 />ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומה עליונה חלקית כנגד רעידות אדמה, הכוללים:
 - בניית מעטפת חיזוק בהיקף הקומות הקיימות.
 - חיזוק חדר מדרגות הכללי.
 - הקמת פיר מעלית פנימית בתוך חדר המדרגות הקיים עם תחנת עצירה בקומות קרקע, 2-4.
 2. לרבות תמריצי תמ"א 38 הכוללים:
 - הריסת קומה עליונה חלקית ובנייתה מחדש בהיקף קומה טיפוסית מחוזקת עבור שתי דירות.
 - הקמת קומה חמישית מלאה וקומת גג חלקית מעל עבור דירה אחת.
 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכון תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות ביטוח).
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. להציג תכנית פיתוח שטח למגרש.



2. להציג פתרון למיקום בלוני גז לפי תקן 158.
3. הנמכת גובה קומה רביעית בהתאם לתנאים המגבילים. עד 3.30 מ'.
4. התאמת חומרי גמר הבניין להנחיות מרחביות.
5. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
6. הבניין כלול באזור ההכרזה לפי אונס"קו ועליו לעמוד בהנחיות העיצוביות שנקבעו לכך- באנלוגיה לרובע 3,4.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
3. רישום הערה לפי 27 לשטחים משותפים בבניין.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך דיין משה 148, דם המכבים 39

6150/530	גוש/חלקה	17-0111	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	16/01/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0758-148	תיק בניין
1,834.00	שטח	16-00136	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הגר ברגר
 דם המכבים 39, תל אביב - יפו 6794715

עורך הבקשה

דוד לבנטל
 לבונטין 18, תל אביב - יפו 65112

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1
 כמות קומות לתוספת: 1 מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: 1+2 שטח התוספת (מ"ר): 115 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 130 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תכנון חדש לדירה + תוספת חדר מחוזהק + חדר יציאה לגג בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור שטח פרגולה (מ"ר): 17.92 חומר הפרגולה: בטון השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה ל

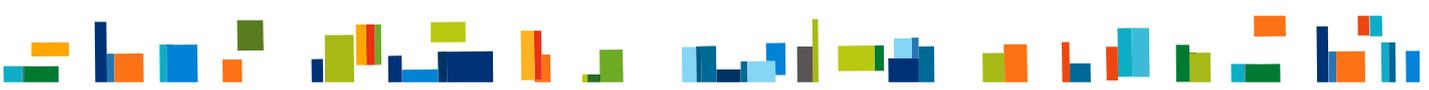
כולל ההקלות הבאות:

1. הרחבת דירה בקומה א' שלא ברצף (מעל עמודים)

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

תנאים למתן היתר

התנאי	#
הגשת הסכמת של 9 בעלי הזכויות (75% מבעלי הזכויות לא כולל חדרים על הגג שבנו בהיתר) לבניה על הגג בלבד לפי הוראות תכנית גג,	1
הצגת גישה משותפת למתקנים שעל הגג והתאמת גובה חדר יציאה לגג לתוכנית גג,	2
התאמת קווי הבניין למותר על פי תוכנית,	3
תיקון מפרט הבקשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה,	4
התאמת חזיתות הבניין לחזית קיימת שאושרה עם תכנית חזית עתידית בהיתר מס' 0684-14 מה-05/10/2014,	5
הצגת חתימה על טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב, כפי שנדרש בכל בקשה להיתר בפרויקטים של תמ"א	6



- | # | התנאי |
|----|---|
| 38 | נוסח הטופס יתוקן כך שבהתחייבות מתכנן השלד, בסעיף 2 יבוא במקום הנוסח הרגיל, הנוסח הבא: כי תכנון העבודות מאפשר את ביצוע העבודה או חלק ממנה בעת שהדיירים בבניינים הסמוכים ממשיכים להתגורר בהם וכי לא נשקפת להם סכנה כלשהי בעת ביצוע העבודות, |
| 7 | הגשת שני מפרטים נוספים שבהם הדירה והחדר על הגג יצבעו בצבע רקע אחד לשם רישום ההערה בספרי המקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, |
| 8 | יש להציג את קומת הקרקע במלואה כולל פיתוח שטח בניה חדשה/קונסטרוקציה המוצעים בדירה המורחבת באופן שאינו פוגע או יגרום נזק ברכוש המתנגד, |

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים, |

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | ההריסה והבניה מתבצעות בפיקוח מהנדס קונסטרוקציה, ובעל ההיתר מפקיד בידי הוועדה המקומית פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שייגרם, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו, |

התחייבויות להוצאת היתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | רישום החדר על הגג והדירה בקומה מתחתיו כיחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, |
| 2 | שיפוץ האגף וכל נזק הנגרם כתוצאה מהעבודות לאחר הרחבת הדירה בקומה שנייה, |

הערות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017:

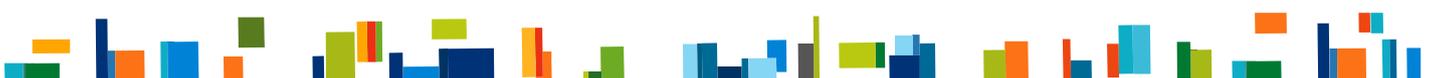
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה שנייה וחדר יציאה לגג בבניין טורי בן שתי קומות, כולל ההקלה להרחבת הדירה בקומה שנייה שלא ברצף (לא באגף שלם).
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

- הגשת הסכמת של 9 בעלי הזכויות (75% מבעלי הזכויות לא כולל חדרים על הגג שבנו בהיתר) לבניה על הגג בלבד לפי הוראות תכנית ג1. לא יוצא היתר ללא הסכמת בעלי הזכויות בהתאם לתכנית ג1 ותקנות התכנון והבנייה.
- הצגת גישה משותפת למתקנים שעל הגג והתאמת גובה חדר יציאה לגג לתוכנית ג1.
- התאמת קווי הבניין למותר על פי תוכנית.
- תיקון מפרט הבקשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.



5. התאמת חזיתות הבניין לחזית קיימת שאושרה עם תכנית חזית עתידית בהיתר מס' 14-0684 מה- 05/10/2014
6. הגשת שני מפרטים נוספים שבהם הדירה והחדר על הגג יצבעו בצבע רקע אחד לשם רישום ההערה בספרי המקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין.
7. יש להציג את קומת הקרקע במלואה כולל פיתוח שטח בניה חדשה/קונסטרוקציה המוצעים בדירה המורחבת באופן שאינו פוגע או יגרום נזק ברכוש המתנגד.
8. לא יוצא היתר ללא מתן פתרון לגישה משותפת לגג בהתאם להוראות תכנית ג.1.
9. הגשת ביטוח צד ג' על אי גרימת נזקים לדירה בקומת הקרקע.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום החדר על הגג והדירה בקומה מתחתיו כיחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ האגף וכל נזק הנגרם כתוצאה מהעבודות לאחר הרחבת הדירה בקומה שנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערה

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך ההגנה 86א, אצ"ל 5

6135/90	גוש/חלקה	17-0586	בקשה מספר
התקוה	שכונה	03/04/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	4001-005	תיק בניין
551.00	שטח	15-02440	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 יוסי סעידיאן
 האר"י 9, רמת גן 5230311

עורך הבקשה
 אסף אשרוב
 שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 53
 במרתפים: מספר מרתפים מקלט מחסן חדרי עזר
 בקומת הקרקע: חדר אשפה חדר גז כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1
 בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 11
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 48

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידיית אדלר)

לאשר את הבקשה ל

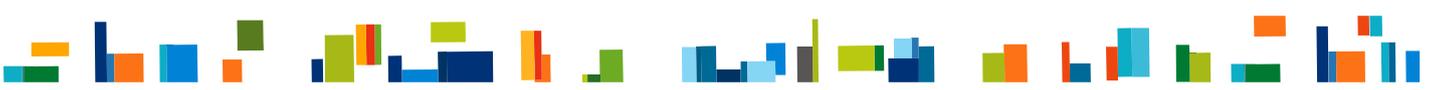
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 2 קומות
2. תוספת 6% לזכויות הבניה
3. תוספת 5% עבור מעלית
4. תוספת 5% (2.5% * 2 קומות)
5. בניה בקוי בניין צידיים משותפים
6. תוספת 30% ביחידות הדיוור

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

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 6 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות .,



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 21 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה חוזרת.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מונאש 1, דוידקה 16, נגבה 1

6134/77	גוש/חלקה	17-0933	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	11/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	1004-016	תיק בניין
2,717.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אלמוג (כ.ד.א.י) בע"מ
 חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

עורך הבקשה
 רון פליישר
 השוק 31, תל אביב - יפו 66067

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניות
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה מסעדה אחר: מועדונים השייכים לעיריית תל אביב- יפו כמות חנויות: 6
 בקומות: קומה מפולשת קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 11 כמות יח"ד מבוקשות: 70
 על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר: גנרטור, מאגרי מים וחדרי משאבות
 בחצר: שטחים מרוצפים גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5
 נפח בריכה (מ"ק): 124.00

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.80 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
- הקמת בריכה משותפת לדיירים בקומה הראשונה, מלתחות וחדרי שירות הנדרשים עפ"י חוק התכנון והבנייה והתקנות. ובנוסף, בריכות במרפסות הגג לדירות הגג.
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 6.30 מ' במקום 7 מ' מותרים.
- הגבהת קומת המרתף עד לגובה של 1 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (0.00).
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי לכיוון מזרח על ידי בניה במרחק של 5.40 מ' במקום 6 מ' מותרים.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
- הגדלת תכסית המרתף במגרש ל-86% במקום ה-80% המותרים על פי התכנית. תוך הבטחת טיפול בצרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי ובתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר
- הבלטת גזוזטרות לחזית צדדית בשיעור של 0.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 10% מן המרווח המותר.
- הגבהת הבניין עד לגובה של 53.20 מ' לעומת 46.00 מ' המותרים לפי התכנית
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי לכיוון מערב על ידי בניה במרחק של 5.40 מ' במקום 6 מ' מותרים.
- תוספת של 6% משטח המגרש מעל ל-100% המותרים, לצורך שיפור התכנון



12. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל-100% המותרים על פי תכנית 2159 בשל הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות, בבניין הדרום מזרחי. סך כל מספר הקומות המבוקש הינו 6 קומות כולל קומת קרקע לשימוש מועדונים וקומת מועדונים נוספת הכוללת גם מערכות טכניות (+4.80)
 13. שינוי גודל הדירות המאושרות עפ"י תכנית 2159

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הקטנת שטחי שירות בהתאם למותר לפי תכנית 2159 והחלטת ועדה מס. 7 מתאריך 02/08/2017,
2	ביטול גזוזטראות בחזית צפונית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה,
3	הצגת תכנון ופרטי בריכת השחייה לשימוש הדיירים התואם תקנות התכנון והבניה והשלמת כל פרטי תכנון הבריכה כגון מלתחות וחדרי שירות הנדרשים,
4	משרד הביטחון ואגף תעופה אזרחית גבי גובה הביניים,
5	אישור משרד הבריאות לשטחי המסחר ולתכנון הבריכה,
6	תיקון מפרט הבקשה בהתאם להנחיות בוחן/ת הרישוי על גבי מפרט הבקשה,
7	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא,
8	בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכה המותקנת תעמוד בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות,
9	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר,
10	רמת הקרינה בחדר הטראנספורמציה תהיה עפ"י הדין,
11	ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים,
12	תכנון תכסית המרתף בהתאם להוראות תכנית ע"ג, טיפול בצרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתיאום עם איכות הסיבה ומי אביבים,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	טיפול בצרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי ובתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר,
2	רשום שטחים ציבוריים לדרכים וחניה ציבורית על שם עיריית תל אביב,
3	רישום השטחים המשוחזרים בקומת הכניסה, בקומות המרתף, גרעין חדר המדרגות, החדרים הטכניים בקומות, הקומות הטכניות והגג העליון כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבנין ורישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני טופס 4,
4	יש למלא את כל התנאים וההוראות הנוגעות לנושא העצים שניתנו בבקשה להיתר מספר 1600-2016,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 22/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0020-17-2 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה לבנייה חדשה עבור חללים למסחר לחזית רחוב, מבנה ציבור לעיריית תל אביב ושני בנייני מגורים האחד בן 4 קומות והשני בן 12 קומות מעל 2 קומות מרתף, הקמת בריכת שחייה לשימוש הדיירים במרפסת גג מעל מועדון ציבורי בקומה הראשונה לסה"כ 70 יחידות דיור בשני הבניינים.



2. לא לאשר חריגה של כ-247 מ"ר בשטחי השירות המותרים.
3. לאשר ההקלות הבאות:

א. שינוי גודל הדירות המאושרות עפ"י תכנית 2159.

ב. הקמת בריכה משותפת לדיירים בקומה הראשונה, מלתחות וחדרי שירות הנדרשים עפ"י חוק התכנון והבנייה והתקנות.

ג. חריגה של עד 10% מקו בניין הצדדי על ידי בניה במרחק של 6.30 מ' במקום 7 מ' מותרים.

ד. תוספת של 6% משטח המגרש מעל ל-100% המותרים, לצורך שיפור תכנון.

ה. תוספת 2 קומות בבניין מעל ל-4 הקומות המותרות בבניין הדרום מזרחי.

ו. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל-100% המותרים על פי תכנית 2159 בשל תוספת 2 קומות נוספות.

ז. הגבהת קומת המרתף עד לגובה של 1 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (0.00) לצורך ירידה למרתפי החניה.

ח. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

ט. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 0.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

י. הגבהת הבניין ב-7.20 מ' עד לגובה של 53.20 מ' לעומת 46.00 מ' המותרים לפי התכנית.

4. לא לאשר ההקלות הבאות:

א. הבלטת גזוזטרות לחזית צדית בשיעור של 2.80 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, שכן מדובר בחזית צדית ואושרה חריגה בהקלה מקו בנין של 10%.

ב. חריגה של עד 10% מקו בניין קדמי לכיוון מזרח רחוב מאנוש נוגדת תקנות התכנון והבנייה.

ג. חריגה של עד 10% מקו בניין קדמי לכיוון מערב רחוב דוידקה נוגדת תקנות התכנון והבנייה.

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן:

א. ההקלה להגבהת המרתף ב-1.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת שכן קיימים הפרשי טופוגרפיה קיימים במגרש המנחים את התכנון המוצע.

ב. תמהיל הדירות המוצע משפר רבות את תמהיל הדירות מתוקף תכנית 2159 ובהתאם

לדרישות המתנגד מגדיל מאוד את היצע הדירות שיאפשר גם כלכלית הכנסת משפחות והצעת השכונה.

ג. עקירת העצים המוצעת קיבלה אישור בתנאים בהתאם להנחיות תחנת גנים ונוף ואינה נוגדת הוראות תכניות תקפות.

ד. תכנון המבנה הציבורי אושר עקרונית להוצאת היתר ע"י אגף הנכסים של עיריית תל אביב, במידה ובזמן תוכניות הביצוע יהיו שינויים יוגשו היתרים לשינויים בזמן בניה בהתאם לכך.

ה. פניה לשמירת השיחים נבדקה על ידי מחלקת גנים ונוף ותבוצע בהתאם להנחיותיה.

ו. בנוגע לשריד היסטורי - האם קיימת תעלת השקיה בגבול המגרש הצפוני, הנושא יטופל ע"י גורמים מתאימים.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת שטחי שירות בהתאם למותר לפי תכנית 2159 והחלטת ועדה מס. 7 מתאריך 02/08/2017

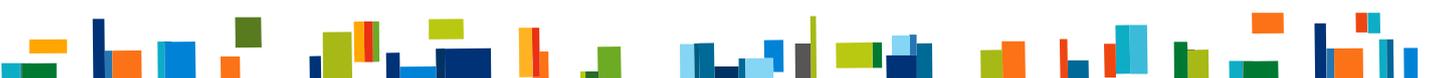
2. ביטול גזוזטראות בחזית צפונית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה

3. הצגת תכנון ופרטי בריכת השחייה לשימוש הדיירים התואם תקנות התכנון והבניה והשלמת כל פרטי תכנון הבריכה כגון מלתחות וחדרי שירות הנדרשים.

4. אישור משרד הביטחון ומנהל התעופה אזרחית לגבי גובה הבניינים.

5. אישור משרד הבריאות לשטחי המסחר ולתכנון הבריכה.

6. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להנחיות בוחן/ת הרישוי על גבי מפרט הבקשה.



7. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

8. בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכה המותקנת תעמוד בכל התקנות, התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות

9. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר

10. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה ע"פ הדין

11. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

12. תכנון תכסית המרתף בהתאם להוראות תכנית ע1, טיפול בצרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתיאום עם איכות הסיבה ומי אביבים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. טיפול בצרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי ובתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.

2. רשום שטחים ציבוריים לדרכים וחניה ציבורית על שם עיריית תל אביב.

3. רישום השטחים המשוחזרים המשוחזרים בקומת הכניסה, בקומות המרתף, גרעין חדר המדרגות, החדרים הטכניים בקומות, הקומות הטכניות והגג העליון כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין ורישום הערה לפי

תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני טופס 4.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023

י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לוחמי גליפולי 22, מצודת בית"ר 1

6133/475	גוש/חלקה	17-0246	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	06/02/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0647-022	תיק בניין
1,140.10	שטח	16-00339	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שמדר הנדסה ובניין
כרמיה 9, תל אביב - יפו 6425909

עורך הבקשה

מיכל שפר עמנואל
רופין 25, תל אביב - יפו 6345718

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 10 אחר: 2.65 במסגרת תמ"א 38 מספר יח"ד מורחבות: 8 מספר תכנית הרחבה: לפי תמ"א קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע, ראשונה שנייה שטח התוספת (מ"ר): 274.1 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 25 כיוון התוספת: לאחור תוספת אחרת: תוספת מחסנים גם למסחר וממ"דים למסחר. (3 חנויות)

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר פטרו)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 2.65 קומות מכוח תמ"א 38/3 מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות (כולל קרקע)
2. הרחבת הדירות הקיימות בבניין 300 מ"ר מכוח תמ"א 38/3
3. הוספת סה"כ 10 יחידות דיור בכל הקומות מכוח תמ"א 38. סה"כ בבניין 20 יח"ד + 3 חנויות.
4. הקטנת קו בניין צדדי מ 12 עד 9.70 מ' עבור מרכיבי חיזוק/ הקמת ממ"דים בכוון מזרח
5. הקלה מנסיגה בבנייה על הגג ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית ו 0 מ' במקום 2 מ' בחזית קדמית למעלית ומסדרון כניסה לדירות הגג.
6. הגבהת גובה הגדר בגבול מגרש הצדדי ל 1.60 - למתקן אשפה
7. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בנייה במרחק של 10.3 מ' מקו בניין במקום 12 המותר.
8. הבלטת גזוזטראות בחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו בניין המותר המהווה 40% מן הרווח המותר.
9. הרחבת קומה טיפוסית עד 2 מטר מהחזית הקדמית בהתאם סעיף 11.4 לתמ"א 38/3
10. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 8.7 מ' מקו בניין במקום 12 המותר.
11. הקמת מבנה שירות מחוץ לקווי בניין למתקן אשפה ומיכלי גז.
12. שילוב מעטפת קונסטרוקטיבית בקירות חיצוניים.
13. הקלה לתוספת גובה קומה: הגבהת קומה עד לגובה של 350 לעומת 325 המותר
14. בניית קורות דקורטיביות המשולבות בהרחבות.
15. מעלית כוללת תחנת עצירה בקומת הפנטהאוזים. מבנה מעלית ומסדרון עד למרחק 1.40 במקום 1.60 מקו בניין קדמי.



16. הקמת מבני שירות מחוץ לקווי הבנין ובגובה העולה על 1.5 מ' ביחס למפלס הקרקע
17. תוספת בידוד וחיפוי קשיח עד 10 ס"מ במעטפת הבנין ומעבר לקו הבנין.
18. מרכיבי חיזוק: הקטנת קו בנין קדמי מ-4 מטר ל-3.70 עבור מרכיבי חיזוק
19. הקלת גובה קומת פנטהאוז
20. הרחבת קומה טיפוסית עד 2 מטר מהחזית הקדמית

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הצגת טבלאות השטחים בצורה ברורה והצגת הקיים והמוצע בקומות הקיימות והחדשות,
2	הצגת חישוב מפורט של שטחי הדירות הקיימות והשטח המוצע לכל דירה קיימת,
3	הצגת והתאמת הבנייה על הגג להוראות תכנית גג לעניין גודל יחידות דיור, נסיגות, גובה וכדומה,
4	חישוב שטח הפרגולות המוצעות בן 3 קירות בשטחים העיקריים,
5	התאמת מבנה המעלית עד 1.40 מ' מקו הבניין הקיים בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה,
6	התאמת החזיתות לפרטים האדריכליים והחומרים המקוריים של הבניין ושל האזור,
7	התאמת המרפסות לרחוב לוחמי גליפולי לתקנות התכנון והבנייה,
8	ביטול מסתורי כביסה והמזגנים בחזיתות הקדמיות והעברתם לחזית הצדדית בלבד ,
9	הצגת פרטי מסתורי כביסה ופרטי פרגולה והתאמתם לתקנות,
10	הצגה ורישום זיקת הנאה בקומת הקרקע בחזית המסחרית ורישום שלא יוקם בתחום הרצועה גדרות, מחסום, מדרגות וכיו"ב,
11	הגשת 2 מפרטים נוספים בהם יסומנו כל השטחים המשותפים בצבע רקע שונה ואחיד לצורך רישום תקנה 27,
12	מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי,
13	יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים , בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע , כמפורט בחוות הדעת / טבלת העצים ,
14	יש לשלב בהרמוניקה הסופית להיתר חתך ופרטים של ביסוס קיר חדר האשפה , כך שלא יפגעו העצים מס' 2,3 הקיימים במקום ,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	לא יותר חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע, בחזיתות הקדמיות ,
2	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והדיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך,
3	ייתקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כניל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו,
4	רישום הערות לפי תקנה 27 ועדכון תשריט בית משותף לפני אכלוס,
5	ביצוע בפועל עבודות שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים,
6	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא,
7	בעל ההיתר אחראי לתקינות ולתפעול המעליות ומתקני החניה בהתאם לכל התקנים וההנחיות הרלוונטיים,
8	ביצוע שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ,
9	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש , בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתו .
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות , בהתאם להנחיות האגרונום המלווה . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע ,



תנאים לאיכלוס

התנאי	#
יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 10 עצים חדשים בגודל 10 (4 ") לפחות .	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של מהנדס העיר לעניין הנסיגה בגג והמעלית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מהרש"א 5

6974/7	גוש/חלקה	17-0913	בקשה מספר
שפירא	שכונה	06/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3577-005	תיק בניין
	שטח	17-10018	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 שמחה אלאיב
 מהרש"א 5, תל אביב - יפו 6687451

עורך הבקשה
 אברהם זאורוב
 השלום 1, אזור 5801620

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 30.07 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 125.47 כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאשר את הבקשה ל
 הרחבת דירה לפי תכנית הרחבות+ ממ"ד, בקומת הקרקע

כולל ההקלות הבאות:
 1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-25% המותרים, לצורך שיפור תכנון
 2. שינוי בטיפוס של תכנית 2408

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 24/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017:

החלטה : החלטה מספר 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0020-2 מתאריך 15/11/2017

לדחות את הבקשה מאחר והוגשה התנגדות מבעל הנכס הרשום- מינהל מקרקעי ישראל.



החלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
יפת 170, דונולו הרופא 27, דונולו הרופא 29

8997/53	גוש/חלקה	17-1156	בקשה מספר
עגימי וגבעת עליה	שכונה	16/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3004-170	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
 חסן עטיה
 יפת 45, תל אביב - יפו 6813022

עורך הבקשה
 עדינה גרוברמן
 העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

תוכן הבקשה (עיי עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 3 כמות יח"ד לתוספת: 2 אחר: שימוש המקום כיום: בהיתר מסחר בקומת קרקע.

ח"ד מהנדס הועדה: (עיי אלון גולדמן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
 1. הגדלת תכסית מגרש עד 85%
 2. הגדלת תכסית קומה חלקית בגג עד 75%

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 25/17-0020-2022 מתאריך 15/11/2017

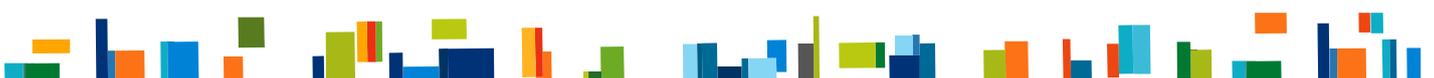
ההחלטה : החלטה מספר 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לא לאשר את הבקשה לתוספת שתי קומות וקומה חלקית על הגג עבור 2 יחידות דיור, שכן:
 1. התכנון כולל חללים רבים עם נסיגות בקומות שגורם להגדלת נפח הבניין והקלות שונות ללא הצדקה תכנונית לאישורם.



2. מהווה הגדלת תכסית הבניה חלקית על הגג מעבר למותר ללא הצדקה תכנונית לאישורה לאחר וכ- 2/3 מהיקף הקומה החלקית מוצע עם חלל עובר ולא נועד למימוש הזכויות.
3. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין סידור הבניה כ"תיבה גאומטרית פשוטה" וללא נסיגות בקומות והתכנון אינו מוצדק מבחינה אדריכלית ואינו תואם לאופי הבינוי באזור. כמו כן, הבניין הקיים מצופה באבן ירושלמית בניגוד למדיניות העיצוב והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
4. נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין סידור פתחים בגבול מגרש, רוחב מעברים במבואות וחדרי מדרגות וסידור חדרים ללא אוורור.
5. נוגדת הנחיות מרחביות שהתכנון כולל סידור פתחים לחדרים טכניים בחזית לרחוב.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
הרבי מבכרך 5א, קומפרט 8, קומפרט 10

7083/167	גוש/חלקה	17-0487	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	14/03/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	3360-010	תיק בניין
	שטח	16-10111	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רלה שורץ
 אוגרית 7, תל אביב - יפו 6901607

עורך הבקשה

גבריאל נבון
 דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסחר (בקומת קרקע) ותעשייה (שאר קומות), שימוש מבוקש: מרכז קהילתי לבריאות הנפש, שימוש חורג בקומה מספר: 5, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 3024.23, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יעל נויפלד)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים למתן היתר

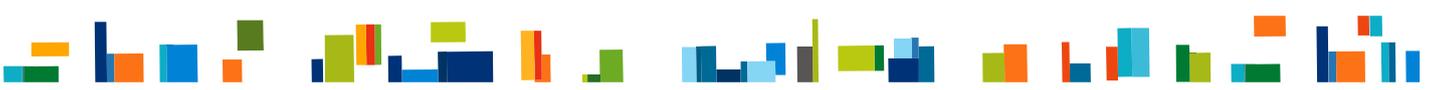
התנאי

- 1 הוכחה כי הפרגולה הקיימת תואמת לתקנות או לחילופין פירוק הפרגולה לפני קבלת היתר בכפוף לאישור מחלקת הפיקוח לכך.
- 2 סידור מסתור למעבי מזגנים.
- 3 שיפוץ חזיתות המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ.

הערות

התנאי

- 1 ההיתר הינו לשימוש המבוקש בלבד ואינו מהווה אישור לבנייה הקיימת במגרש.





הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 26 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית בבניין קיים, בן 5 קומות, מעל 2 קומות מרתף של תעשייה עם מסחר בקומת הקרקע לשימוש חדש של מרכז קהילתי לבריאות הנפש לתקופה של 5 שנים (כפי שנמסר בדיון ע"י ב"כ המבקש), בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר:

1. ביצוע כל התשלומים שנדרשו להוצאת ההיתר לשימוש חורג בבקשה הקודמת כתנאי להוצאת היתר זה.
2. בקשה נוספת להארכת תוקף החלטה תובא לאשור הוועדה המקומית ולא לאישור רשות רישוי.
1. התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

הערות:

ירשם תנאי בהיתר כי האישור ניתן לשימוש חורג בלבד ואינו מהווה כל אישור לתוספת או שינויים במבנה במידה ובוצעו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
בני ברק 27, ארלנג'ר 15

6894/32	גוש/חלקה	17-1026	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	25/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0041-027	תיק בניין
	שטח	16-01392	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 דן אס בע"מ
 השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

עורך הבקשה
 יואב מאירי
 מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חנייה
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: דירת גן, חלל מלאכה, חצר שירות
 בקומות: כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 22
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: דירת גג נפרדת
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: נישת גז כמות מקומות חניה: 25 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

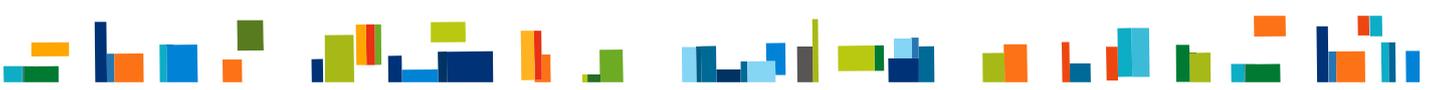
ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

לאשר את הבקשה ל

- כולל ההקלות הבאות:
1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
 2. העברת אחוזים בין הקומות
 3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר
 4. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 קומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה)
 5. הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-0 מ'
 6. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0.7 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1 מ' ועומקה 3.3 מ'

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

תנאים בהיתר	
#	התנאי
1	דילול ענפים בעץ במדרכה יבוצע רק על ידי קבלן גיזום של שפי"ע במימון המבקש, בתיאום עם אגף שפי"ע.



תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	<p> יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש נשתלו 3 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 2,126 ש"ח , מתוכם לפחות 2 יח' במגרש . תמורת העץ במדרכה ישתלו מיד עם קבלת הרישיון 9 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 6,106 ש"ח בשטח ציבורי . עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע . </p>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 27/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0020 מתאריך 15/11/2017

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות למלאכה והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים ומלאכה בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף חלקי, סך הכול 22 יח"ד, שכן:

1. כוללת תוספת של 2 קומות נוספות, מעל 4 קומות מותרות שפורסמו כחלק מתמריצי תמ"א 38, אולם עבור הריסת הבניין שלא מיועד למגורים, ניתן לאשר תוספת קומה אחת בלבד מכוח תיקון א' לתמ"א 38 והחישוב יהיה לפי זכויות מכוח התכניות התקפות + שטח קומה מכוח סעיף 14 לתמ"א 38. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וכוללת תוספת קומה ושטח מעבר למותר מכוח התיקון לתמ"א 38.
2. התכנון של קומת הקרקע אינו אופטימלי כאשר כמחצית מאורך החזיתות הפונות לרחובות בני ברק ורחוב ארלנג'ר מוצעים עבור כניסה לחנייה, כניסה לבניין והמשך קירות מרחבים מוגנים (ממ"ד) וקיר אטום של חדר האשפה. כמו כן יחידת המלאכה בקומת הקרקע מוצעת בשטח קטן של כ-105 מ"ר בלבד ביחס לשטח המגורים בקומה טיפוסית של כ-244 מ"ר בניגוד להוראות התכנית באזור למלאכה ואומנויות בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למלאכה ואומנויות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון ויגרום להקטנת הצפיפות בבניין.
3. כוללת מרתף עם חצרות מונמכות עד רצפת המרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע שמהווה שימוש עיקרי למגורים בניגוד לשימושים המותרים בתכנית ע1.
4. לא כל השטחים המקורים נכללו בחישוב השטחים ולא הוצגו כל המידות בתנוחות הקומות ופריסת גדרות הנדרשים לבדיקת המפרט.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך בר-לב חיים 119, אנקאווא רפאל הרב 2

7423/20	גוש/חלקה	17-0277	בקשה מספר
כפיר	שכונה	12/02/2017	תאריך הבקשה
בניה על הגג-מהיר חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	3671-119	תיק בניין
537.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
 עליזה אוהבה
 דרך בר-לב חיים 119, תל אביב - יפו 6765451

עורך הבקשה
 אלכס זייבגורסקי
 שנהב 6, ראשון לציון 7540224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית

חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של __0.00__ מ' במקום __1.20__ מ' בחזית הקדמית/ אחורית/ צדדית

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיקון התכנון תוך שמירה על נסיגה של 2.0 מ' בחזית הקדמית של הבניין, והצגת תכנית עתידית בהתאם לכך.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה





החלטה: החלטה מספר: 28 /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020-17-2 מתאריך 15/11/2017:

החלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2020-17-2 מתאריך 15/11/2017

- א. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מעל הדירה המערבית בקומה העליונה עם מדרגות עליה מתוך הדירה, כולל ההקלות הבאות:
- הקלה עבור בניה ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית הצפון- מערבית ובמזרחית של הבניין;
בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- ב. לא לאשר את ההקלה לבנייה במעקה הקדמי ללא נסיגה, שכן הנ"ל מהווה פגיעה עיצובית בבניין.

תנאים אחרי ועדה
תיקון התכנון תוך שמירה על נסיגה של 2.0 מ' בחזית הקדמית של הבניין, והצגת תכנית עתידית בהתאם לכך.

הערות
ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

החלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023
 י"ב אייר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הגר"א 16

6894/30	גוש/חלקה	17-0996	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	19/06/2017	תאריך הבקשה
תעסוקה בניה חדשה בתי מלון	סיווג	0041-031	תיק בניין
458.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרין וגר
 בבלי 3, תל אביב - יפו 6233103 אורן שמני
 אלדר הדני 22, תל אביב - יפו 6986421 עתידים איילת השחר בע"מ
 אלדר הדני 22, תל אביב - יפו 6986421

עורך הבקשה

יואב מאירי
 מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים חדרי עזר אחר: חנייה
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה מסעדה
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3
 על הגג: חדר מכוונות ומעלית חדר מכוונות מיזוג אויר חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: חדרי עזר למלון
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת הקומת קרקע עד לגובה של 6.2 -- מ' לעומת 4.5 מ' המותרים על פי תכנית
2. העברת אחוזים מקומה לקומה
3. הקמת מלון במסגרת השימושים המותרים בהסכמה מיוחדת ע"פ תכנית 44
4. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 -- מ' במקום 3.0 -- מ' המותר
5. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל- 187.5 % המותרים, עבור התקנת מעלית
6. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל- 187.5 % המותרים, לצורך שיפור תכנון
7. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/2 על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 -- מ' המותר
8. הוספת 2 -- קומות נוספות מעל ל- 4 -- הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 -- (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה)
9. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל- 187.5 -- % המותרים על פי תכנית 16א -- בשל הוספת 2 קומות

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



תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	מילוי דרישות מכון הרישוי תוך עמידה בתנאי 10.3, תב"ע 1043 א' בדבר בדיקה עלידי הרשות לאיכות הסביבה כעניין זיהום קרקע והפתרון לסילוק קרקע,
2	הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בנייה ירוקה,
3	הצגת אישור משרד התיירות,
4	מילוי דרישות אדריכל העיר בנושא חזיתות וחומרי גמר וקבלת חוות דעת סופית,
5	הקטנת תכסית המרתפים עד 85% לפי תמ"א 4\34,
6	עמידה בדרישות מי אביבים לעניין מרחק מקו המים הקיים מתחת למדרכה לכיוון רחוב הגר"א כולל סימון קו המים בחתכים שבמפרט וקבלת אישורם לכך,
7	אישור מכון התעדה לעמידה בכל דרישות בניה ירוקה,
8	הצגת אישור לעמידה בכל דרישות בים וביוב וכפי שניתנו,

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	רישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין על פי סעיף 128 לחוק המקרקעין לאבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי השימוש המלונאי ללא הסכמת העירייה לפני חיבור חברת החשמל,
2	יש לקבל רישיון עסק להפעלת מלון על פי דיני רישום עסקים,
3	הצגת אישור לעמידה בכל דרישות מים וביוב,
4	הצגת אישור לעמידה בכל דרישות בניה ירוקה,
5	הצגת אישור משרד הבריאות לעמידה בכל דרישותיהם,
6	אישור משרד התיירות לעמידה בל דרישותיהם,

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור כיבוי אש לעמידה בכל דרישותיהם,

התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	לרישום הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי בלבדי בכל הקומות להנחת דעת היועצת המשפטית,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 29/ וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20020-17-2 מתאריך 15/11/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20020-17-2 מתאריך 15/11/2017

1. לאשר את הבקשה להקמת מלון באזור תעסוקה א' לפי תב"ע 1043 א' בן 4 קומות, קומת ביניים וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עם דיפון ללא עוגני קרקע עבור 31 חדרי אירוח וכולל ההקלות הבאות:

- הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות.
- תוספת של 6% משטח המגרש מעל ל-187.5% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
- תוספת של 5% משטח המגרש מעל ל-187.5% המותרים על פי תכנית אף בשל הוספת 2 קומות.





ד. הקלה של 10% מקו בניין צדדי (דרום מערב ו- צפון מערב)) על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.

ה. עברת אחוזים מקומה לקומה.
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לא לאשר תוספת 5% עבור התקנת מעלית שכן תב"ע 1043 א' אישרה תוספת שטחי שירות ונתנה את הדעת לשטחים הדרושים לכך.

תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת תכסית המרתפים עד 85% לפי תמ"א 4\34
2. מילוי דרישות אדריכל העיר בנושא חזיתות וחומרי גמר וקבלת חוות דעת סופית.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי תוך עמידה בתנאי 10.3, תב"ע 1043 א' בדבר בדיקה עלידי הרשות לאיכות הסביבה כעניין זיהום קרקע והפתרון לסילוק קרקע.
4. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בנייה ירוקה.
5. הצגת אישור משרד התיירות.
6. עמידה בדרישות מי אביבים לעניין מרחק מקו המים הקיים מתחת למדרכה לכיוון רחוב הגר"א כולל סימון קו המים בחתכים שבמפרט וקבלת אישורם לכך.

התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי בלבדי בכל הקומות להנחת דעת היועצת המשפטית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין על פי סעיף 128 לחוק המקרקעין לאבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי השימוש המלונאי ללא הסכמת העירייה לפני חיבור חברת החשמל.
2. יש לקבל רישיון עסק להפעלת מלון על פי דיני רישום עסקים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

