

03/05/2023

י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
הישיבה נפתחה בשעה:  
בנוכחות החברים:  
ישיבה: 09:00  
תאריך: 13/12/2017  
שעה: 09:00

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	דורון ברפל	קהילת ריגא 7	0823-007	17-0349	1
<a href="#">4</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דורי דנחי	הגולן 40	0914-040	17-0926	2
<a href="#">6</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גלעד הורוביץ	אלמגור 27	2236-014	17-1129	3
<a href="#">9</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	נורית אבני	מבצע קדש 8	0804-026	17-1201	4
<a href="#">11</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	7 2184	2184-007	17-1535	5
<a href="#">13</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרן קר. נדל"ן בע"מ	עולי הגרדום 10	0919-007	16-1398	6
<a href="#">16</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	נועם חנו	אופיר 24	0814-024	17-0888	7
<a href="#">19</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	יהבים טאגור בע"מ	טאגור רבינדרנת 3	2022-003	16-1141	8
<a href="#">23</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מטרופוליס (פ.א.א.) יזמות אורבנית בע"מ	אלתרמן נתן 6	2123-006	17-0319	9
<a href="#">27</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לימטיד פרופרטיס	קלצ'קין 19	0965-024	17-0666	10
<a href="#">29</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אסף דוד	קהילת לבוב 30	0822-030	17-0820	11
<a href="#">31</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	זיו שני	בני אפרים 255	0801-255	17-1105	12
<a href="#">33</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שרון בדיחי	בלום ליאון 7	2019-005	17-1214	13
<a href="#">35</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ליאורה בן ניסן מסיקה	לבנון חיים 115	0941-015	17-1278	14
<a href="#">38</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	יצחק שגב	שדרות בן גוריון 4	0204-004	17-0598	15
<a href="#">42</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אנשי הפרויקטים בע"מ	קצנלסון יצחק 7	0663-007	16-1748	16
<a href="#">46</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	נטע מאור קרית ספר 17 תל אביב בע"מ	קרית ספר 17	0381-017	17-0227	17
<a href="#">50</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק ארבע ארצות 9	ארבע ארצות 9	0261-009	17-0644	18
<a href="#">53</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ישראל ברוך	דיזנגוף 137	0187-137	17-0898	19
<a href="#">56</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אודט דבש	דיזנגוף 135	0187-135	17-0899	20
<a href="#">59</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה	ירון מרדכי ענבר	כנפי נשרים 13	0432-013	16-1061	21



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	(עד 13 מ')					
<a href="#">61</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.ע.ז. ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ	שרת משה 36	0566-036	16-1591	22
<a href="#">65</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דפנה כרמון	שלומציון המלכה 26	0491-026	17-0546	23
<a href="#">68</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מונטיפיורי 16 א' בע"מ	מונטיפיורי 16 א	-0010 N016	17-0375	24
<a href="#">72</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יוסי סעידיאן	דרך ההגנה 86 א	4001-005	17-0586	25
<a href="#">74</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	שמדר הנדסה ובניין	לוחמי גליפולי 22	0647-022	17-0246	26
<a href="#">78</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אברהים כרואן	אבן רשד 11	3086-011	17-0418	27
<a href="#">81</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דבל בי אחזקות בע"מ	הקונגרס 6	0032-006	17-1159	28
<a href="#">83</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	גונן חבה	יסוד המעלה 57	0039-057	17-0715	29
<a href="#">85</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רולו טומאסי השקעות בע"מ	הרצל 49	0002-049	17-0539	30
<a href="#">89</a>	גזוזטרות תוספת גזוזטרה לבניין קיים	קריגר 0404 בע"מ	זימן יוסף 4	0722-004	17-0156	31
<a href="#">91</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מרכז פרס לשלום	קדם 132	3060-132	17-1313	32
<a href="#">93</a>	ציבורי בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	שרלי בן סימון	יהודה מרגוזה 13	3022-013	17-1793	33



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

### פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00 - 13/12/2017 תאריך: 2-17-0022  
 הישיבה נפתחה בשעה:  
 בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה	
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	
	שמואל גפן	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מיעוט	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	מיטל להבי	חברת מועצה	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	
	מיקי גיצין	חבר מועצה	
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	
	אלון סולר	חבר מועצה	
	עו"ד ליאור שפירא	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי עודד גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	ע"י מ"מ אודי כרמלי
	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	ע"י מ"מ עו"ד לירון רותם
	אדרי הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	
	אינג' ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג' מרגריטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	לא השתתף בדיון בבקשה באלמגור 27

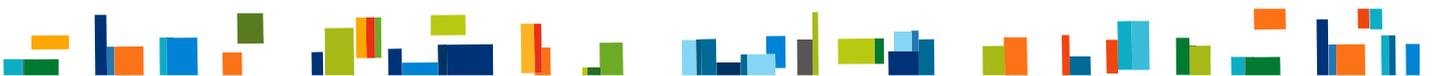
נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אדרי עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	





עיריית תל-אביב-יפו  
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

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 קהילת ריגא 7

6625/895	גוש/חלקה	17-0349	בקשה מספר
נאות אפקה א	שכונה	23/02/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0823-007	תיק בניין
2,232.00	שטח	16-00662	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שמשון מרון  
 קהילת ריגא 7, תל אביב - יפו 6940040 דורון ברפל  
 קהילת ריגא 7א, תל אביב - יפו 6940040

### עורך הבקשה

קדש ברנע 3, תל אביב - יפו 6998603

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 10 מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38 קומה בה מתבצעת התוספת: 1,2,3,4 שטח התוספת (מ"ר): 25  
 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 111 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים  
 הכוללים: היתר לחיזוק הנדסי לפי תמ"א 38 לאגף קדמי ( מבנה נפרד) + תוספת ממ"דים והגדלת דירות + מרפסות,  
 הכל ללא תוספת יחידות דיור. שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 7.3 מ' במקום 8 מ' המותר
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין קדמי\* ובנייתו במרחק של 5.5 מ' במקום 9 מ' המותר
3. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 3.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 39% מן המרווח המותר

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	מילי דרישת מכון הרישוי ואישור אדר' המכון לגבי החזיתות לרחוב,
2	הצגת פרטים בק"מ 1:20 של חלונות הממ"דים בחזית הקדמית,
3	הקטנת שטח מרפסות בולטות עד 12 מ"ר בלבד,
4	ביטול חללים עם קורות עליונות בתוך המרפסות הבולטות,
5	הצגה ברורה ומפורטת של בניית המעטפת והמרפסות ללא גישה ב- 3 הדירות בכניסה הנדונה בהם אינה מוצעת תוספת בניה,



#	התנאי
6	רישום מפורט של שמות בעלי מקומות החניה שבולטו והצגת התייבותם לפתרון החלופי לפי המלצת מכון הרישוי (השתתפות בקרן חניה),
7	יש להגיש את אישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול בזיהום הקרקע,
8	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחניה,

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	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 1,608 ש"ח, תמורת העץ המיועד לכריתה.

2	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,
3	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 <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety">http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety</a> .

#### הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בבתוכן היתר, ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש,

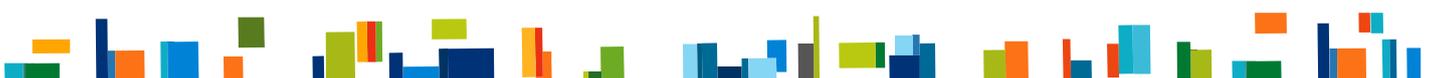
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0022-2 מתאריך 13/12/2017:

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

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

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הסדרת אלמנטים של חיזוק בתוך המרווח הצדדי הדרומי שמהווה שביל הגישה לכניסה של המתנגדים (כניסה ב) ולדרוש כתנאי להיתר אישור מפקחת על הבתים המשותפים לבניה בתחום זה.
- לדחות את שאר ההתנגדויות שכן, למעט החיזוקים המוצעים כאמור לעיל, אין בניה במעבר המשותף בחזית צדדית דרומית.
- לאשר את הבקשה לתוספת בניה עד 25 מ"ר כולל מ"ד 9 יח"ד ומעטפת ביח"ד אחת, בכניסה קדמית (מזרחית), תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה מכח תמ"א 38, כולל ההקלות הבאות:
  - הבלטת מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין הצדדי עד 0.80 מ' מ- 8 מ' המותר (10%);
  - הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד 2 מ' בלבד מ- 9 מ' המותרים.



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

4. לאשר ביטול 3 מקומות חניה קיימים והשתתפות בקרן חניה עבורם, בהתאם להמלצת בוחנת התנועה במכון הרישוי.

#### תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישת מכון הרישוי ואישור אדר' המכון לגבי החזיתות לרחוב.
2. הצגת פרטים בק"מ 1:20 של חלונות הממ"דים בחזית הקדמית.
3. הקטנת הבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד 2 מ' והקטנת שטח מרפסות בולטות עד 12 מ"ר בלבד.
4. ביטול חללים עם קורות עליונות בתוך המרפסות הבולטות.
5. הצגה ברורה ומפורטת של בניית המעטפת והמרפסות ללא גישה ב- 3 הדירות בכניסה הנדונה בהם אינה מוצעת תוספת בניה.
6. הגשת הוכחה ע"י תשריט טאבו ורישום במפורט שמות של המבקשים בהתאם ע"ג מ"ח המיועדים לביטולם והצגת התחייבות להשתתפות בקרן חניה עבור 3 מ"ח החסרים;

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר, 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 הגולן 40

6638/472	גוש/חלקה	17-0926	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	08/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0914-040	תיק בניין
472.00	שטח	17-10040	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דורי דנחי  
 פנקס 41, קרית אונו 5565036

### עורך הבקשה

מירב מרלי  
 הרצל 108, תל אביב - יפו 66554

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 22.42,  
 קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים:  
 חלוקה למשרדים, תוספת אחרת: המרתף המבוקש למשרדים, קיים בפועל ומבוקש לאישור בדיעבד + שימוש חורג  
 למשרדים.  
 בהיתר המקורי היה כמחסנים, שימוש המקום כיום: לא בהיתר המרתף המבוקש למשרדים, קיים בפועל ומבוקש לאישור  
 בדיעבד + שימוש חורג למשרדים.  
 בהיתר המקורי היה כמחסנים,  
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסנים וקומה

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. בקשה לשימוש חורג. ממחסנים למשרדים
2. הקלה בקו בניין צדי 3.40 מ' במקום 4 מ'

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2/17-0022-2 מתאריך 13/12/2017:



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

לשוב ולדון לאחר חוות דעת משפטית בעניין הנושאים שהועלו בדיון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**אלמגור 27, קהילת קליבלנד 14**

7321/24	גוש/חלקה	17-1129	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	11/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2236-014	תיק בניין
770.00	שטח	16-00861	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 גלעד הורוביץ  
 ת.ד. 99, כפר תבור 1524100

**עורך הבקשה**  
 דני ביברנינג  
 ת.ד. 20313, תל אביב - יפו 61202

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2389, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע+תוספת מרתף, שטח התוספת (מ"ר): 100.13, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 138.96, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במחיצות, ושינויים באינסטלציה, תוספת אחרת: הרחבת קומת קרקע ע"פ תכנית הרחבה, תוספת ממ"ד, תוספת מרתף והצמדה לדירה תוספת פרגולה, הגבהת גדרות עד גובה 2 מטר, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): כיום אין מ

**חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ואחורי ל 2 מ'
2. שימוש חורג בקומת המרתף המבוקשת למרפאת פסיכולוג עבור בעל הדירה שמתגורר בדירה

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	בהתאמת שטח הבניה למותר לפי הוראות תב"ע 2389 - עד 77 מ"ר בלבד + ממ"ד ..
2	ביטול חלל אטום בצמוד למרתף המוצמד,
3	ביטול גדר ושער פנימי במרווח הצפוני, המחלקים את חצר המשותפת ומהווה פגיעה ברכוש המשותף.
4	ביטול הגבהת הגדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי,
5	סימון קו הביוב הקיים ומיקומו החדש בעקבות הבניה,



התנאי #	
6	ביטול פרגולה המוצעת בחצר המשותפת,
7	ביטול ויטרינה - יציאה מהדירה לחצר המשותפת,
8	הגשת נספח בטיחות אש בהתאם לחוות הדעת,

#### תנאים בהיתר

התנאי #	
1	הבניה לרבות השימוש במרתף לפי היתר זה לא תלקח בחשבון כמצב נכנס לעת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות שכונת נווה שרת.
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.
3	לא תיבנה גדר חדשה ולא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור.

#### תנאים לאיכלוס

התנאי #	
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, נשתלו 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) בערך של 5,049 ש"ח, מתוכם לפחות 2 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2	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.

#### הערות

התנאי #	
1	ההיתר הינו עבור המפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3/ br </br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

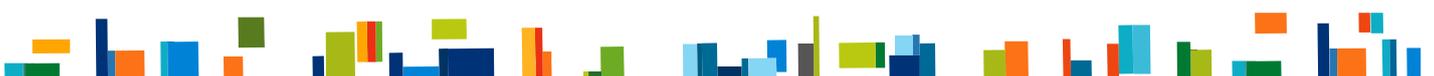
### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 3

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצפוני כולל הנמכת הרצפה, בניית ממ"ד ובנית מרתף מוצמד אליה עבור מרפאה פסיכולוגית של בעל הדירה, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך;
2. לא לאשר הקלה להגבהת הגדרות בחלק מגבולות המגרש בלבד, שכן לפי היתר משנת 2011 הגדרות הקיימות יתר בגבולות המגרש הינם נמוכות בגובה של 0.60 מ' בלבד.
3. לקבל את התנגדויות בחלקן ולא לאשר גדרות פנימית הפרדה והגדרות בגבולות המגרש ופרגולה בתוך החצר המשותפת.  
נשלחה הודעה לעורך הבקשה.

#### תנאים אחרי ועדה

1. בהתאמת שטח הבניה למותר לפי הוראות תב"ע 2389 - עד 77 מ"ר בלבד + ממ"ד.
2. ביטול חלל אטום בצמוד למרתף המוצמד.





3. ביטול גדר ושער פנימי במרווח הצפוני , המחלקים את חצר המשותפת ומהווה פגיעה ברכוש המשותף.
4. ביטול הגבהת הגדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי.
5. סימון קו הביוב הקיים ומיקומו החדש בעקבות הבניה.
6. ביטול פרגולה המוצעת בחצר המשותפת.
7. ביטול ויטרינה - יציאה מהדירה לחצר המשותפת.
8. הגשת התחייבות להנחת דעת יועצת המשפטית שהבניה המבוקשת כולה לרבות מרתף המוצמד לדירת הקרקע לפי היתר זה לא יילקח בחשבון כמצב נכנס לעת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות שכונת נווה שרת.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבניה כולה לרבות מרתף המוצמד לדירת הקרקע לפי היתר זה לא יילקח בחשבון כמצב נכנס לעת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות שכונת נווה שרת.

#### הערות

1. ההיתר הינו עבור המפורט 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 מבצע קדש 8

6627/351	גוש/חלקה	17-1201	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	20/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0804-026	תיק בניין
33,705.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 נורית אבני  
 זיבוטינסקי 35, רמת גן 5251108

**עורך הבקשה**  
 אורית מאיר  
 רפידים 14, תל אביב - יפו 6998221

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2308א,2827 קומה בה מתבצעת התוספת: א' שטח התוספת (מ"ר): 32.58 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 123.36 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחר מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות קיימים ובניית קירות חדשים שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

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

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:  
 1. בנייה על גבי עמודים

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	הקטנת שטח הרחבה צפוני ל מותר (18.75 מ"ר בלבד),
2	אישור רמ"י,

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	שימוש בחמורי גמר בהתאם לקיים,
2	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.

**הערות**

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 4/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה : החלטה מספר 4**

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

לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומה א' מעל עמודים באגף האמצעי המערבי בכניסה מס' 4, כולל ההקלה הבאה:  
 - בניה על עמודים לצד הדרומי בקומת הקרקע,

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

**תנאים אחרי ועדה**

1. הקטנת שטח הרחבה צפוני ל מותר (18.75 מ"ר בלבד)
2. אישור רמ"י

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס  
 שימוש בחמורי גמר בהתאם לקיים.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד 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**  
**2 2234 ,7 2184**

6338/125	גוש/חלקה	17-1535	בקשה מספר
עתידים	שכונה	25/09/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	2184-007	תיק בניין
78,423.00	שטח	17-01578	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ  
 2185 3, תל אביב - יפו 6972626

**עורך הבקשה**

רוני טולידנו  
 בן יהודה 92, תל אביב - יפו 63435

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): אחסנה, שימוש מבוקש: משרדים ומעבדה לרכב אוטונומי, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 1,255, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)**

לאשר את הבקשה ל  
 מרתף קיים בגובה 350 ס"מ עם חלונות עליונים וגישה לרכב. מבקשים שימוש חורג למעבדה טכנולוגית לרכב אוטונומי.  
 כולל ההקלות הבאות:

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 5 / ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה : החלטה מספר 5**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017**



לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר משטחים טכניים בחלק מקומת המרתף של בניין קיים על מגרש מספר 7, לשימוש של מעבדה טכנולוגית לרכב אוטונומי בשטח של כ-1253.6 מ"ר לצמיתות. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה:

1. הצגת טבלה מסכמת של כל הזכויות המנוצלות במתחם תוך התייחסות לשטחים שאושרו במסגרת בקשות נוספות.
2. הצגת אישור משרד הבריאות.
3. הצגת אישור סופי של מחלקת נכסים ואישור רשות מקרקעי ישראל.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

הערה: ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד, ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עולי הגרדום 10, עולי הגרדום 12

6638/73	גוש/חלקה	16-1398	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	04/08/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0919-007	תיק בניין
1,395.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ  
 הארד 3, תל אביב - יפו 6971056

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 677  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: חניה  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: חדר אופניים/ עגלות  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 24  
 על הגג: חדרי יציאה פרגולה  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 42 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 180

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שירה ספוקויני)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית לפי תמ"א 38 / 3
2. תוספת 13 מ"ר הרחבות לדירות לפי תמ"א 38 / 3
3. חצר אנגלית ברוחב העולה על 1.50 מ' ובגובה העולה על 1.50 מ'
4. מצללה מבטון
5. פטור ממרפסות שירות
6. הבלטת מרפסות ב 40% מקו בניין קדמי לרחוב רוזוב
7. פטור ממסתורי כביסה לדירות בקומת הגג ובקומת הקרקע
8. ניווד זכויות בין הקומות
9. תוספת 30% יח"ד מעבר למספר יחידות הדיור המותרות, לפי שבס.
10. הגבהת קומת הגג בשעור של כ-10 ס"מ ועד לגובה 2.90 מ', לעומת 2.80 מ' שהוא גובהה של קומה טיפוסית, אך לא יותר מ 3.00 מ' המותרים לפי ג.נ.
11. העברת 60 מ"ר משטחי שירות תת- קרקעיים לעל- קרקעיים, לצורך שיפור תכנון קומת קרקע

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



**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	ביטול מרפסות גזוזטרא בקומת הגג מעבר לקונטור קומה עליונה,
2	ביטול חריגה בשטח שירות מבוקש,
3	שמירת 2.0 מ' רצועה גננית בחזיתות הראשיות ושמירת עומק אדמה (1.5 מ') המיועד לנטיעה,
4	הנמכת גדרות עד 1.5 מ' כלפי הרחוב, הצגת פרישות הגדרות וחתכים מקומים בתיאום מול מהנדסת הרישוי,
5	שמירת 1.2 מ' נסיגה לצדדים בקומת הגג,
6	הקטנת שטח הפרגולה עד 33% או 10 מ"ר לפי הגדול מביניהם,
7	אישור סופי של יועץ קונסטרוקציה,
8	הקטנת המרתף באזור הסמוך לעץ בתיאום עם מהנדסת הרישוי,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6/17-0022-2 מתאריך 13/12/2017

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 5**

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

א. לקבל התנגדות המתנגדים בבניין הסמוך מדרום ושמירת עץ אקליפטוס טורלי הקיים בשטח המתנגדים  
 ב. לאשר את הבקשה להריסה ובניה מחדש לבניין בן 4 קומות, 24 יח"ד כולל בניה על הגג, במסגרת תמ"א 38.3, כולל:

- תוספת שתי קומות לפי תמ"א 38 עבור 9 יח"ד וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד
- תוספת 13 מ"ר הרחבות לדירות קיימות

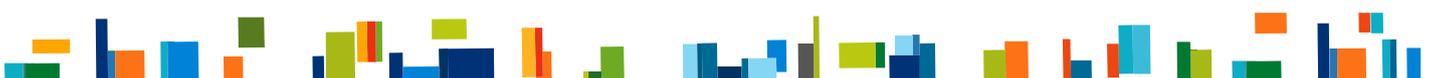
כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסות עד 2.0 מ' מקו בניין קדמי,
2. ניוז 11 מ"ר בין קומת קרקע לקומה א',
3. תוספת 30% יח"ד מעבר למספר היחידות המותר (3 יח"ד נוספות מעבר ל-12 המותרות),
4. הגבת קומת הגג עד 2.9 מ' ומעבר לגובה קומה טיפוסית (2.8 מ'),

בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון ובתנאים המפורטים.

**תנאים אחרי ועדה**

1. ביטול מרפסות גזוזטרא בקומת הגג מעבר לקונטור קומה עליונה
2. ביטול חריגה בשטח שירות מבוקש
3. שמירת 2.0 מ' רצועה גננית בחזיתות הראשיות ושמירת עומק אדמה (1.5 מ') המיועד לנטיעה
4. הנמכת גדרות עד 1.5 מ' כלפי הרחוב, הצגת פרישות הגדרות וחתכים מקומיים בתיאום מול מהנדסת הרישוי
5. שמירת 1.2 מ' נסיגה לצדדים בקומת הגג
6. הקטנת שטח הפרגולה עד 33% או 10 מ"ר לפי הגדול מביניהם
7. אישור סופי של יועץ קונסטרוקציה
8. הקטנת המרתף באזור הסמוך לעץ בתיאום עם מהנדסת הרישוי.



**תנאי בהיתר**  
ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה בביצוע ובבטיחות של המכנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה ההעתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל ( במידה ויגרם ) והחזרת המצב לקודמתו.  
לא יותר איחוד דירות על הגג בעתיד, שכן חישוב סך הדירות שאושרו בהקלה התבסס על הדירות המבוקשות בגג.

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

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-40% המותרים
2. מדרגות חיצוניות למרתף שאינו משרד
3. גובה חצר אנגלית במפלס קומת המרתף
4. הקמת בריכת שחיה 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 התביע הראשית,



התנאי #	
4	הקטנת שטח המרתף בהתאם למותר לפי ע"1 ובהתאם לתכנית וקונטור קומת הקרקע המוצעת,
5	הקטנת שטח מוסך החניה עד לשטח המותר לפי תב"ע 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 מדרג 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	ח"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 מדרג מכל סוג שהוא בעתיד תהווה תנאי למתן תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: <br> /> אועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0022-2 מתאריך 13/12/2017:



## ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

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

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

1. הבניה המבוקשת לא משתלבת עם הבניין השכן הקיים בקיר משותף;  
- הבניין מוצע בנסיגה משמעותית של כ-7.4 מ' מקו הבניין ומהחזית הקיימת של הבית השכן. הנ"ל בניגוד להנחיות המרחביות לעניין בניה בקיר משותף ומביא לשבירת הרצף הבנוי בחזית לרחוב אופיר.
2. בריכת השחייה מוצעת במרווח הקדמי לרחוב אופיר, לכיוון צפון מזרח, בניגוד להנחיות המרחביות.
3. מבוקשת הקלה של 10% מקו הבניין הצדדי לכיוון דרום מזרח. הנ"ל תואם לתקנות החוק, אולם אין כל הצדקה תכנונית לכך, שכאמור הבניין מוצע בפועל בנסיגה משמעותית מקו הבניין הצפון מערבי לכיוון רחוב אופיר.
4. קומת המרתף חורגת בכ-32 מ"ר מהתכסית המותרת וחורגת מקונטור קומת הקרקע.
5. גובה קומת הקרקע מוצע בגובה 4.20 מ', בניגוד להנחיות המרחביות.
6. במרווח הקדמי לרחוב קפריסין מוצעת חצר מונמכת (מבוקשת כחצר אנגלית);  
- ברוחב מעל 1.50 מ' - בניגוד לתקנות החוק לעניין חצר אנגלית ולא מבוקש כהקלה.  
- ללא קירוי בסבכה - בניגוד להנחיות המרחביות.
7. מימדי חצר פנימית - מוצעות 4 חצרות פנימיות המתוכננות באופן שאינו תואם את תקנות החוק.
8. מימדי חצר חיצונית - הבניה המוצעת חוסמת את המגרעת שהייתה קיימת בבניין המקורי ויוצרת חצר חיצונית פתוחה בין הבית המוצע לבית השכן הצמוד בקיר משותף במידות שלא תואמות את תקנות החוק.
9. הפרגולה המוצעת בחצר הינה בניגוד להגדרות מצללה לפי תקנות החוק ובפועל מדובר בקורה עליונה היקפית הנסמכת על 2 קירות שלא ניתן לאשר.
10. גובה הגדרות נקבע באופן לא ברור (כנראה ביחס ל-0.00) ולא בהתאם למפלסי הקרקע הטבעית הקיימת;  
- הגדר הצפון מזרחית הגובלת בבית השכן מוצעת בגובה הנוגד את תקנות החוק.  
- הגדר הדרום מזרחית מוצעת בגובה הנוגד את תקנות החוק ובמרחק עד 0.4 מ' מקו החלוקה שבין החלקות.
11. לא ניתן להבין בבירור מתכנית ההעמדה היכן נמצא קו החלוקה בין 2 החלקות במגרש.
12. שטח מוסך החניה חורג מהשטח המותר לפי תכנית 2550 א.
13. השטחים העיקריים המבוקשים חורגים מהשטחים המותרים על פי התכ"ע הראשית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**טאגור רבינדרנת 3**

6649/307	גוש/חלקה	16-1141	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	05/06/2016	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	2022-003	תיק בניין
	שטח	15-01729	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יהבים טאגור בע"מ  
 ת.ד. 177, קרית ענבים 9083300

**עורך הבקשה**  
 עמידם כץ  
 אחד העם 126, תל אביב - יפו 6425311

**חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

- מתקן חניה תת קרקעי וחצר דרומית
- שולחן מסתובב לכלי רכב בחצר בפינה צפון מערבית
- מבנה מדרגות במעלית ליציאה ממרתף לקומת קרקע בהקלה מקו בניין צדדי - אחורי
- מרתף חניה עם מכפילי חניה
- פרגולה מבטון
- פטור ממרפסת שירות
- תחנת מעלית חדר יציאה לגג וכניסה לבניין ממפלס זה
- פיר מעלית בהקלה מעבר לקו בניין קדמי
- מרפסת קדמית 40% הקלה מעבר לקו בניין קדמי
- הרחבה ותוספת קומה וחזוק הבניין עפ"י תמ"א 38

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	תיקון חישוב השטחים והכללת שטח שירות עודף במסגרת השטחים העיקריים,
2	ביטול הבלטת עמודי חיזוק לחזית ראשית,
3	סימון בבירור של קו בניין וגבול מגרש,
4	הקטנת הבלטת המעליות עד 2.0 מ' בלבד מקו בניין קדמי,
5	הצגת חישוב תכסית קומת הגג עד 65% תכסית,
6	ביטול מרפסות גוזזטרא בקומת הגג, אשר מעבר לקונטור קומה עליה,



#	התנאי
7	הנמכת גובה בניה על הגג עד 3.0 מ';
8	שמירת נסגה 2.0 מ' מחזית קדמית,
9	הצגת חישוב שטח פרגולות בקומת הגג עד 33% משטח הרפסות, הצגת פרט פרגולות וחומרי גמר,
10	סימון כל ייעדוי החללים,
11	הצגת חישוב תכסית מרתף עד 85% בהתאם להוראות ע.1.,
12	ביטול קירוי מעל מדרגות חיצוניות, שינוי מיקום מדרגות והרחבה מגבול מגרש קדמי,
13	שינוי במרווח הקדמי, שמירת רצועה גננית בחזית קדמית, הנמכת מילוי קרקע, הקטנה וריכוז מסתורי האשפה, הצגת פרישות גדרות ומפלסים בתיאום עם מהנדסת רישוי ומכון הרישוי,
14	תיקון חישוב השטחים והצגתו על רקע תוכנית הקומה,
15	תיקון חתך ב-ב, סימון החתך בתוכניות, השלמת החתך והצגת המרתף בהתאם לתוכניות,
16	תוספת חתך העובר דרך דירות בקומת הקרקע,
17	הצגת פרט מסתור כביסה והשתלבותו בחזיתות,
18	הכללת שטח גישה ממבואת מעליות במניין השטחים העיקריים המותרים,
19	אישור סופי של יועץ קונסטרוקציה,
20	הגשת תקנה 27 לעניין רישום השטחים המשותפים,
21	אישור רשות העתיקות,
22	הקטנת הבלטת מרפסת בחזית קדמית עד 2.0 מ',
23	הסדרת פיתרון חניה עבור 66 מקומות חניה בלבד בתיאום עם מהנדסת הרישוי ויועצת תנועה ממכון הרישוי,
24	אישור יועץ נגישות,
25	תאום בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות;
26	הצגת חתך נוסף דרך מרפסות בולטות ומרפסת קרקע;
27	סימון גובה של מקלט הקיים ( כעת בתכ' גובה אינו תקין ) ;
28	הכללת שטח החלל בקומת המרתף בגובה מעל 1.20 מ' בחישוב השטחים המותרים לפי התב"ע.,
29	הצגת פרט של מסתור כביסה ומזגנים בקנה מידה 1:20;
30	תיקון חישוב השטחים וטבלאות המיפרט בתאום עם מהנדסת רישוי , לרבות הכלל שטח של מבואת הכניסה בחישוב השטחים העיקריים.,

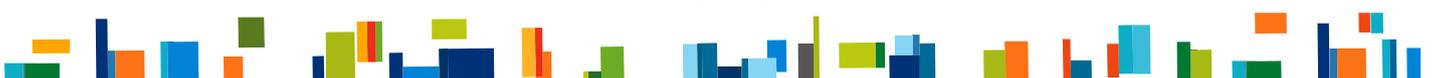
#### תנאים בהיתר

#	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 .

#### תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 161 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( 4 " ) , בערך של 112,838 שי"ח , מתוכם לפחות 16 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 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





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

## החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7

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

- מאחר והצדדים לא העבירו למזכירות הוועדה כל הודעה בדבר הסכמות אליהם הגיעו הצדדים בחלוף 30 יום כפי שנקבע בדיון בצוות התנגדויות מיום 17.10.17 (עניין המחלוקת כפי שהועלתה במהלך הדיון, נוגעת לנושא העצים, מסתור כביסה, גדרות ונגישות), להלן המלצת מהנדס הרישוי:
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 4 קומות תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38, 48 יח"ד קיימות, הכוללים:
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד לדירות הנ"ל.
  - בניית מעלית חיצונית במרווח הקדמי עם תחנות עצירה בכל קומה בכל אחת מהכניסות.
  - הוספת מרפסות פתוחות ומקורות לכל דירה בחזית מזרחית.
  - תוספת בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38, הכוללים:
  - ה. תוספת קומה מלאה וקומה חלקית, סה"כ 18 יח"ד. (12 יח"ד בקומה חמישית ו-6 יח"ד בקומה חלקית עליונה).
  - ו. בניית מרתף לצורך הסדרת 66 מקומות חניה.

לאחר השינויים מדובר בבניין בן 5 קומות ובניה על הגג, 66 יח"ד סה"כ.

### כולל ההקלות הבאות:

- חריגה מקו בניין קדמי עד 3.50 מ' מ 8.0 מ' המותרים, לכיוון רח' טאגור לצורך הקמת גרעין מעלית;
  - הקלה להקמת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי עד 2.0 מ' מ-8.0 מ' המותרים;
  - הקלה לבניית מדרגות חיצוניות מקורות לצורך ירידה למרתף;
  - הקלה להקמת מעליות בנויות לכניסה ויציאה של רכב בגובה 3.50 מ' בחזית הדרומית והצפונית;
  - הגבהה נקודתית של הגדר אזור מעליות ל 3.50 מ';
  - ביטול נסיגה בחזיתות צדדיות בקומת הגג;
  - הגבהת גובה בניה על הגג עד 3.0 מ' נטו, ביחס לגובה קומה טיפוסית 2.85 מ';
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. תיקון חישוב השטחים והכללת שטח שירות עודף במסגרת השטחים העיקריים;
  2. ביטול הבלטת עמודי חיזוק לחזית ראשית;
  3. ביטול מרפסות גזוזטראות בקומת הגג, אשר מעבר לקונטור קומה עליה;
  4. הנמכת גובה בניה על הגג עד 3.0 מ';
  5. שמירת נסיגה 2.0 מ' מחזית קדמית;
  6. סימון כל ייעודי השטחים;
  7. הצגת חישוב תכסית מרתף עד 85% בהתאם להוראות ע/1;
  8. ביטול קירוי מעל מדרגות חיצוניות, שינוי מיקום מדרגות והרחבה מגבול מגרש קדמי;
  9. שינוי במרווח הקדמי, שמירת רצועה גננית בחזית קדמית, הנמכת מילוי קרקע, הקטנה וריכוז מסתורי האשפה, הצגת
- פרישות גדרות ומפלסים בתיאום עם מהנדסת רישוי ומכון הרישוי;





10. הכללת שטח גישה ממבואת מעליות במניין השטחים העיקריים המותרים;
11. אישור סופי של יועץ קונסטרוקציה;
12. הקטנת הבלטת מרפסות בחזית קדמית עד 2.0 מ';
13. הסדרת פתרון חניה עבור 66 מקומות חניה בלבד בתיאום עם מהנדסת הרישוי ויועצת תנועה ממכון הרישוי;
14. אישור יועץ נגישות;
15. מילוי דרישות מכון רישוי;
16. הצגת פתרון למסתור הכביסה והמזגנים;
17. הצגת פתרון להעתקת מערכת המים וביוב בכפוף לאישור חב' מי אביבים;
18. חיפוי הבניין באופן מלא והצגת חומר גמר בחזיתות בהתאם לקיים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה 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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,
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 דיון נוסף: החלטה מספר: 9 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

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

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



## החלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**קלצ'קין 19, שמיר 24**

6628/557	גוש/חלקה	17-0666	בקשה מספר
אפקה	שכונה	30/04/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0965-024	תיק בניין
	שטח	16-01546	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 לימטיד אפקה פרופרטיס  
 שמיר 24, תל אביב - יפו 6969324

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר תכנית הרחבה: 0 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע 1 - א שטח התוספת (מ"ר): 27 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 1622.98 כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הוספת שטח פטיו לתוך חלל הבית תוספת אחרת: הוספת מבנה עזר ( בוטקה שומר ) ובריכת שכשוך מבונה רדודה

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת ביתן שומר בחזית צפונית
2. במגרש קיים בריכת שחיה בהיתר מבקשים להוסיף בריכת שחיה, בריכת שכשוך לפעוטות בעומק 20-40 ס"מ

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	הצגת כל השינויים באופן ברור ובצבע בהתאם למהות הבקשה,
2	הצגת חתך מקומי העובר דרך מבנה העזר בק.נמ 1:100,
3	התאמת גובה מבנה העזר עד 2.60 ברוטו והצגת חתך נוסף דרכו,

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מתן ערבות בנקאית בסך 20,000 ש"ח לצורך הבטחת בניית המעבר המקורה והסגור בין 2 אגפי הבניין,
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.





הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 10 /< br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017:

## החלטה : החלטה מספר 9

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה , בנית "מעבר המקורה והסגור" בין 2 אגפים בבניין קיים חד קומתי , (קוטג') יח"ד אחת, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת כל השינויים באופן ברור ובצבע בהתאם למהות הבקשה;
2. הצגת חתך מקומי העובר דרך מבנה העזר בק.ג.מ 1:100;
3. התאמת גובה של מבנה העזר עד 2.60 מ' נטו והגצת חתך נוסף דרכו;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מתן ערבות בנקאית בסך 20,000 ש"ח לצורך הבטחת בניית המעבר המקורה והסגור בין 2 אגפי הבניין.

החלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 30

6636/264	גוש/חלקה	17-0820	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	22/05/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0822-030	תיק בניין
1,010.00	שטח	16-10160	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אסף דוד  
 קהילת לבוב 30, תל אביב - יפו 6972523 מילית מרום  
 קהילת לבוב 30, תל אביב - יפו 6972523

### עורך הבקשה

יחיאל טימסית  
 יפה אריה לייב 54, הרצליה 4632155

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר תכנית הרחבה: 0 קומה בה מתבצעת התוספת: 0 כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי בפתחים. התאמת גובה מפלסים בפנים הדירה עכב אילוצים קונסט'. שינוי מדרגות גישה משותפות חיצוניות לאחר הסכמת שכנים בנדון.

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

מבוקש שינויים פנימיים בדירה ללא תוספת שטח. מבוקש שינוי גרם מדרגות גישה חיצוני בהתאם לסיכום משפטי שנערך בין בעלי הדירות בבניין אחרי שכבר שהתקבל היתר בניה לבנית גרם מדרגות גישה חיצוני לדירה לפי תוכנית בינוי. הקלות בליטה של גרם מדרגות אל הדירות בקומה העליונה מעבר לקו בניין. שאלות נוספות: עיקר הבקשה היא שינוי גרם המדרגות המוצע לדירה העליונה כפי שהתקבל בהיתר 1457-2014 על שם אסף דויד. אחרי אי אלו תביעות ובוררות הגיעו לפשרת תכנון בהתאם למסמך המצורף. כעת רוצים לבדוק אם ניתן לאשר שינוי זה בהיתר. בנוסף יש מספר עדכונים בגבהים בפנים הדירה עכב אילוצי קונסט' בזמן הביצוע - ללא תוספת שטח.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בניין צידי מזרחי מ-2 מ' לקו בניין של 1.2 מ'.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הריסת הקרוי מפלסטיק ובמבוק הקיים מעל הפרגולה בצד הצפון מערבי בקומה העליונה והצגת אישור מח' פיקוח לכך, לפני הוצאת היתר,
2	הצגת תכנון המדרגות באופן ברור, תוך התייחסות לתוכנית קומת הקרקע של בעל הזכות בנכס בדירה





# התנאי

הקיצונית צפונית, בבקשה מס 17-396 בהתאם בהתאם לפס"ד בימ"ש,,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 10 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017:

## ההחלטה : החלטה מספר 10

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 15-0459 מיום 09/06/2015 ביח"ד האמצעית בקומה א', בבנין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 6 יח"ד, כהקלה :

- בניית מדרגות בצורה זוויתית בשונה מנספח הבינוי וגם מקומן,

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

תנאים אחרי ועדה

1. הריסת הקרוי מפלסטיק ובמבוק הקיים מעל הפרגולה בצד הצפון מערבי בקומה העליונה והצגת אישור מח' פיקוח

לכך, לפני הוצאת היתר.

2. הצגת תכנון המדרגות באופן ברור, תוך התייחסות לתוכנית קומת הקרקע של בעל הזכות בנכס בדירה הקיצונית

צפונית, בבקשה מס 17-396 בהתאם לפסק דין בית המשפט.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023

י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה

### בני אפרים 255א, חצור 8

6625/677	גוש/חלקה	17-1105	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	09/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0801-255	תיק בניין
900.00	שטח	16-10128	בקשת מידע

#### מבקש הבקשה

זיו שני

חצור 8, תל אביב - יפו 6900118

#### עורך הבקשה

ארז מטלון

לסל 10, תל אביב - יפו 6340912

#### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע ועליונה שטח התוספת (מ"ר): 24.36 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 197.28  
כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית בקומה העליונה  
תוספת אחרת: תוספת למרתף חניה קיים שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים  
נפח בריכה (מ"ק): 33.75  
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

#### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רונה אורובנו)

לאשר את הבקשה ל

תוספת חניה, ממ"ד, מרתף, תוספת לקומה א וקרקע, בריכה. בעקבות החלטת היועצת המשפטית ואישור מחלקת הסדר מגרש - מבקשים להתייחס בתיק המידע לפטור מהצורך לבצע הסדר מגרש, והריסת גדר לרחוב. מצורפים במוצגים: חוות דעת יועמ"ש, סעיף 6 חתימת מריאנה ושולי על בקשה קודמת.

כולל ההקלות הבאות:

1. 6% הקלה באחוזי הבניה
2. גישה נוספת למרתף
3. הקלה בקו בנין מרתף, מעבר לתכסית קומת הקרקע ועד גבול מגרש קדמי.
4. הקלה בעומק חצר אנגלית מרתף עד ל- 3.65.
5. הקלה בקו בנין אחורי לבריכה עד 0.8 מטר מגבול מגרש.
6. תוספת בריכה

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





**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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 12/ <br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה : החלטה מספר 11**

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

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. קומת המרתף מוצעת במלואה מעבר לקווי הבניין המותרים ומעבר לתכנית המותרת ובניגוד לתכנית ע'1;
2. קומת המרתף גלויה במלואה כלפי הרחוב הראשי.
3. מבוקשת חצר מונמכת וגדר לכיוון בני אפרים בשטח הפקעה מתוקף תב"ע 1405 החלה על המקום ולא ניתן לאשר שום בניה בתחומה.
4. הבקשה כוללת גדר בנויה לכיוון רחוב חצור אשר חורגת מגבול המגרש הקדמי ואינה מבוקשת להריסה.
5. מבוקשות גדרות בגובה 3.09 מ' לכיוון בני אפרים(חזית קדמית) ו- 2.30 מ' לכיוון רחוב חצור(חזית קדמית נוספת) בניגוד לתקנות החוק המאפשרות גדר בגובה 1.50 מ' בלבד.
6. מבוקשת פרגולה בחזית הקדמית בניגוד לתקנות החוק לעניין הבלטה מעבר לקו הבניין המותר עד 40% בלבד.
7. אופן החישוב אינו מדויק ואין התייחסות לשינויים כלפי היתר שלא ניתן לאשר; אין התייחסות לשטחים מקורים בקומת הקרקע;

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**בלום ליאון 7, ברזיל 12**

6768/3	גוש/חלקה	17-1214	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	23/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	2019-005	תיק בניין
6,752.00	שטח	17-00686	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

טל מורן  
 ברזיל 12, תל אביב - יפו 6946022 סיון גולדברג  
 גן ברזיל 12, תל אביב - יפו 6946022 שרון בדיחי  
 ברזיל 12, תל אביב - יפו 6946022

**עורך הבקשה**

מוריס גוליאק  
 החרושת 19, רעננה 4365610

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר יח"ד מורחבות: 3 מספר תכנית הרחבה: 2691 כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספות ושינויים - תוספת בניה לפי תוכנית הרחבה.  
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)**

לאשר את הבקשה ל  
 תוספת בניה לפי תכנית הרחבות לקומה ב' וקומה ג' על גבי קומת קרקע מורחבת מעטפת בקומה א'  
 כולל ההקלות הבאות:

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	הגשת התחייבות לביצוע שיפוץ אגף שלם לפי הנחיות מה"ע;
2	הצגת תכנון עתידי להגדלת חדרי יציאה לגג לפי הוראות תכ"ג/1 עבור שאר הדירות הקיימות בבנין;
3	הצגת פרוגולה בקנה מידה 1:20;
4	הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר וקבלת אישור מח' פיקוח לפני הוצאת ההיתר בבקשה זו,

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**





החלטה: החלטה מספר: 13 /< br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017:

## החלטה : החלטה מספר 12

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

לאשר את הבקשה להרחבת 3 יח"ד הקיימות בקומות א, ב, ג מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע באגף מזרחי בונה נשוא הבקשה, בבניין שני ממערב, והגדלת חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר עבור הדירה העליונה כהקלה הבא :

-ביטול נסיגה בכניה על הגג בחזית הצדדית הצפונית לכיוון חצר הפנימית;

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

תנאים אחרי ועדה:

-הגשת התחייבות לביצוע שיפוץ אגף שלם לפי הנחיות מה"ע;

-הצגת תכנון עתידי להגדלת חדרי יציאה לגג לפי הוראות תכ"ג/1 עבור שאר הדירות הקיימות בבנין;

-הצגת פרגולה בקנה מידה 1:20;

- הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר וקבלת אישור מח' פיקוח לפני הוצאת ההיתר בבקשה זו.

החלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לבנון חיים 115

6772/25	גוש/חלקה	17-1278	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	03/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0941-015	תיק בניין
1,698.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 ליאורה בן ניסן מסיקה  
 לבנון חיים 15, תל אביב - יפו 6997513

**עורך הבקשה**  
 רועי פינקלמן  
 שדרות ח'ן 3, תל אביב - יפו 6407106

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א' שטח התוספת (מ"ר): 11.35  
 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 190.24 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד  
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מיקום גרם מדרגות דירתי.  
 שינוי מיקום והצבת חדרי שינה, חדרי רחצה. שימוש המקום כיום: בהיתר השינויים המבוקשים מתבצעים תוך כדי בנייה  
 לפי ההיתר הקיים  
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 0.3 שטח ניצול חלל  
 הגג (מ"ר): 6

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש היחסי בשטח של 6.2345 מ"ר, לצורך שיפור תכנון
2. בנייה מעבר לקו בניין אחורי עד לקו בניין הרחבה על פי תכנית הרחבה 2310
3. הרחבת דירה בקומה א' בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תוכנית הגשה מתוקנת לפי הערות מהנדס הרישוי, כולל התייחסות לבקשה 17-0350 לגבי קומת הקרקע;
2	ביטול בניה מעל שטח חדר מדרגות משותף;
3	ביטול הבלטת חלון בחזית מזרחית בקומת הגג;
4	תיקון שטחים בקומת הגג;



#	התנאי
5	ביטול עמודים המתוכננים בקומת הקרקע;
6	לא ניתן לשחרר את ההיתר הנ"ל ללא היתר עבור הבקשה מקבילה ( מס' 0350-17) לתוספת דומה בקומת הקרקע או בו זמני.
7	הקטנת שטח הבניה עד לשטח המותר בתוספת הקלה יחסית של 6% ( כולל מחצית של חדר המדרגות הכללי);

**תנאים בהיתר**

# התנאי

1	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 5 עצים חדשים בגודל 10 ( " 4 ) לפחות , בערך של 3,768 ש"ח , תמורת העץ המיועד לכריתה . 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: 14/ <br> /אוועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה : החלטה מספר 13**

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

לאשר את הבקשה לתוספת בניה בדירה מורחבת בקומה א', שינויים בחזיתות, הגדלת מרפסת גג ו ניצול חלל גג הרעפים בהקלות הבאות ל: תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש בשטח של 7.78 מ"ר.

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

תנאים אחרי ועדה :

- תוכנית הגשה מתוקנת לפי הערות מהנדס הרישוי, כולל התייחסות לבקשה 0350-17 לגבי קומת הקרקע;
- ביטול בניה מעל שטח חדר מדרגות משותף;
- ביטול הבלטת חלון בחזית מזרחית בקומת הגג;
- תיקון שטחים בקומת הגג;
- ביטול עמודים המתוכננים בקומת הקרקע ובמקומם לסמן ההרחבה המוצעת שאושרה במסגרת הבקשה מקבילה 17-354 ;
- הקטנת שטח הבניה עד לשטח המותר בתוספת הקלה יחסית של 6% ( כולל מחצית של חדר המדרגות הכללי);

הערה: לא ניתן להוציא את ההיתר בבקשה הנ"ל ללא הוצאת היתר עבור הבקשה מקבילה ( מס' 0354-17) לתוספת דומה בקומת הקרקע.



## החלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות בן גוריון 4

6968/37	גוש/חלקה	17-0598	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	06/04/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0204-004	תיק בניין
496.22	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 יצחק שגב  
 ריב"ל 7, תל אביב - יפו 6777840

**עורך הבקשה**  
 יותם רייך

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

כמות קומות לתוספת: 1 כמות יח"ד לתוספת: 2 אחר: מספר יח"ד מורחבות: 8 קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4 שטח התוספת (מ"ר): 17 כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הרחבת חדר מדרגות ע"ח שטח דירה תוספת אחרת: מרפסת בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 309 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

**חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הרחבות וחזיוקים לפי קוי תמ"א 38
2. השלמת קומה קיימת ובנית קומת גג חלקית
3. בניית מתקן חניה אוטמטי על גבול מגרש קידמי

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

**תנאים למתן היתר**

התנאי	#
תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,	1
הוצאת ההיתר לאחר מתן תוקף לתכנית 3616 א,"	2
הנמכת גובה מעקה הגג העליון עד 4.50 מ' מרצפת קומת הגג ועד 5.00 מ' במרכז הגג להסתרת מערכות טכניות,	3
הסגת המצללה עד 1.20 מ' ממעקה הגג העליון,	4
הנמכת גובה המצללה עד 3.00 מ' מרצפת מרפסת הגג, בהתאם להוראות תכנית 3616 א,"	5
הסגת המתקנים הטכניים בלפחות 1.20 מ' ממעקה הגג העליון,	6



#	התנאי
7	הצגת גובה הגדר הקדמית עד 0.70 מ' בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר באזור זה,
8	הצגת שטח החלחול הנותר מקומת הקרקע, לרבות התכנון בקומת המרתף, בהתאם להוראות תמ"א 34,
9	הצגת פתרון עבור מסתורי כביסה, מזגנים ומערכות סולאריות, בתוך מעטפת הבניין,
10	התאמת עיצוב הבניין למסמך הנחיות עיצוב באזור ההכרזה לרבות פירוט חומרי הגמר,
11	יש להתאים את הבנייה המבוקשת לקווי הבניין המותרים,
12	התאמת גובה הפרגולה, בקומת הגג בחזית הקדמית, בהתאם לתכנית 3616.א. 3.00 מ' כולל גובה הקורה,
13	ביטול המרפסות בחזית הקדמית שכן לא תותר תוספת מרפסות חדשות בתחום אזור ההכרזה בהתאם להוראות תכנית 3616.א,
14	סימון המרפסות שנבנו בקומת הקרקע ללא היתר.

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו,
2	המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא,
3	נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים,
4	לובי הכניסה, חדרים טכניים, שטח פתוח בקומת הקרקע, מרתף, גרעין הבניין, גג עליון ודרכי גישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף,
5	כתנאי לתחילת עבודה במגרש - פירוק הסגירה וקירווי המרפסות שאינם בהיתר בדירה הממוקמת בחזית הקדמית בקומת הקרקע,
6	פירוק סגירת הבנייה הקשה של מרפסת קיימת בהיתר, הממוקמת בחזית האחורית בקומת הקרקע,
7	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 להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את הבנייה / פיתוח מטעמו של המבקש ועל חשבוננו.

#### תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 11 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ), בערך של 7,576 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 לעץ / דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העץ לשימור מס' 9 להבטחת יציבותו ותקינותו. במקרים של חשש ליציבות העץ, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבו. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעץ לא נפגע בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

#### 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: החלטה מספר: 15 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

## ההחלטה : החלטה מספר 14

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

א. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה ושתוצאתו הינה בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 דירות ומקלט בקומת המרתף.

ב. לא לאשר הקלה להקמת מתקן חניה ל 3 מקומות חניה במרווח הקדמי, שתוכננו בניגוד להנחיות אדריכל העיר ונשללו ע"י בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי, שכן הקמת מעלית במרווח הקדמי תותר רק בתנאי מתן מענה ל-10 מקומות חנייה לפחות.

ג. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38, מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים חניונים ציבוריים.

ד. לדחות את ההתנגדות שמוגשת מסיבות קנייניות. על המתנגד לפנות לערכאות המתאימות בנושא זה.  
ה. לדחות שאר סעיפי ההתנגדויות שכן התכנון תואם את התכנון העתידי עבור האזור כולו ומטרתו להטיב התכנון המבוקש תואם את הוראות תכנית 3616א', רובע 3 החלה על המגרש, יחד עם תמריצי תמ"א 38 ועל כן התכנון המבוקש אינו חורג מן המותר.

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. הוצאת ההיתר לאחר מתן תוקף לתכנית 3616א'.

3. הנמכת גובה מעקה הגג העליון עד 4.50 מ' מרצפת קומת הגג ועד 5.00 מ' במרכז הגג להסתרת מערכות טכניות.

4. הסגת המצללה עד 1.20 מ' ממעקה הגג העליון.

5. הנמכת גובה המצללה עד 3.00 מ' מרצפת מרפסת הגג, בהתאם להוראות תכנית 3616א'.

6. הסגת המתקנים הטכניים בלפחות 1.20 מ' ממעקה הגגה עליון.

7. הצגת גובה הגדר הקדמית עד 0.70 מ' בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר באזור זה.

8. הצגת שטח החלחול הנותר מקומת הקרקע, לרבות התכנון בקומת המרתף, בהתאם להוראות תמ"א 34.

9. הצגת פתרון עבור מסתורי כביסה, מזגנים ומערכות סולאריות, בתוך מעטפת הבניין.

10. התאמת עיצוב הבניין למסמך הנחיות עיצוב באזור ההכרזה לרבות פירוט חומרי הגמר.

11. יש להתאים את הבנייה המבוקשת לקווי הבניין המותרים.

12. התאמת גובה הפרגולה, בקומת הגג בחזית הקדמית, בהתאם לתכנית 3616א. 3.00 מ' כולל גובה

הקורה.

13. ביטול המרפסות בחזית הקדמית שכן לא תותר תוספת מרפסות חדשות בתחום אזור ההכרזה בהתאם להוראות תכנית 3616א.

14. סימון המרפסות שנבנו בקומת הקרקע ללא היתר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס



1. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
3. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
4. לובי הכניסה, חדרים טכניים, שטח פתוח בקומת הקרקע, מרתף, גרעין הבניין, גג עליון ודרכי גישה אליהם יהיו לשימוש משותף של כל דיירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
5. כתנאי לתחילת עבודה במגרש - פירוק הסגירה וקירוי המרפסות שאינם בהיתר בדירה הממוקמת בחזית הקדמית בקומת הקרקע.
6. פירוק סגירת הבנייה הקשה של מרפסת קיימת בהיתר, הממוקמת בחזית האחורית בקומת הקרקע.

#### הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קצנלסון יצחק 7

6111/211	גוש/חלקה	16-1748	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	10/11/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0663-007	תיק בניין
	שטח	16-00913	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

גל מרום  
 גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 6581121

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4  
 במרתפים: ללא מרתף  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה חדר גז אחר: 3 דירות, מחסן משותף, מבואת כניסה כמות חדרי שירותים: 3  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 25  
 על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 26 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקתי במקום 6 המותרות על פי תכנית (כולל קומת קרקע/ קומה מפולשת)
2. תוספת 13 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל-12 יחידות הדיור המותרות ע"פ תכנית, ובניית מבנה בן 25 יח"ד סה"כ.
3. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך כל התוספות של 375 עבור 15 יח"ד.
4. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3.0 מ' במקום 4.6 מ'.
5. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית.
6. הבלטת גזוטרות לחזית הקדמית בשיעור של 1.60 מ' לקן הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
7. פטור ממרפסת שירות לצורך שיפור דיור.
8. הגדלת תכסית קומת המרתף ל-85% משטח המגרש -לאפשר מתן פתרון חנייה תת-קרקעית במגרש.
9. הגדלת תכסית קומה טיפוסית ל- 50.42% משטח המגרש במקום 37% המותרים ע"פ תכנית.
10. הגדלת תכסית קומת הגג ל-65% במקום 50% המותרים ע"פ תכנית.
11. הגבהת הבנייה בקומות הגג לגובה 3.30 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תכנית.
12. הגבהת הבניה בקומת קרקע לגובה 3.30 מ' במקום 2.3 מ' המותרים לפי תכנית.



13. הקמת עוגנים זמניים לצרכי חפירה
14. הקמת בריכת שחיה בגג במרווח קדמי במרחק 6.35 מ' מגבול מגרש במקום 8 מ' הקבוע בתכנית (קו בניין קדמי 5 מ' ונסיגה בקומת הגג של 3 מ').

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	מתן תוקף לתכנית 3729 א'.
2	התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.
3	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4	הקטנת תכסית קומת הגג החלקית עד 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' לבנייה על הגג באזור ההכרזה.
5	הנמכת גובה המצללה עד 3.00 מ' בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
6	תכנון כמות המזגנים וכמות המתקנים הסולאריים בהתאם לכמות הדירות המתוכננות בבניין.
7	הצגת המתקנים הסולאריים בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג והסרתם על ידי מעקה הגג.
8	הצגת חדר מכוונת בריכה באופן שאינו חורג מהשטחים המותרים לאישור בקומת הגג.
9	התאמת התכנון לנספח הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה של רובע 4: - כל חומרי הגמר יהיו מטיח בגוון בהיר. - אורך מימדי המרפסת בחזית הקדמית יהיה עד 2/3 מאורך החזית. - כל ההדגשות העיצוביות יהיו אופקיות. - מעקה הגג ומעקות כל המרפסות יהיו מבונוט בלפחות 0.90 מ' מגובהן. - מעקה הגג לא יחרוג ממישור החזית. - הפתחים העיקריים יתוכננו בפרופרציות אופקיות. - המרפסות בחזית הקדמית יורחקו ב-0.30 מ' מפינת הבניין. - הצגת חומרי גמר וגווניהם של תחתית המרפסות. - כל חומרי הגמר בבניין יהיו בגוון בהיר.
10	ביטול הקירות התוחמים את המרפסות הקדמיות מחוץ לקווי הבניין המותרים.
11	הצגת רישום השטחים המשותפים ואי גירת המרפסות לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הבניין.
12	יש להשלים את סקר וטבלת העצים כמפורט בחוות הדעת.
13	יש להציג את הסכמת השכנים לכריתת העצים מס' 4,13,17 שבתחומם, הגובלים במגרש לבנייה.
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.

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	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.
2	המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
3	קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.
4	יבוצע מיגון לעצים במגרש לפני תחילת העבודות.
5	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 164 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( 4 " ) , בערך של 115,065 ש"ח , מתוכם לפחות 6 יח' במגרש . עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
2	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש השכנים , נשתלו במגרשם 18 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( 4 " ) בערך של 12,896 ש"ח . עצים שלא ניתן לשתול במגרש השכנים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
3	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור מס' 3,9 . 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/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה : החלטה מספר 15**

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 25 דירות, מעל 2 קומות מרתף המשמשות לחנייה.
2. לדחות את טענות המתנגדים בנושאים הבאים: גובה הקומות הטיפוסיות, קווי הבניין, כמות העצים במגרש, אורך המרפסות בחזית האחורית, גודל הפרגולה מעל מרפסת הגג, הקמת הברכה ותכנון מעקה בנוי, שכן בנושאים אלו הבניין תוכנן בהתאם להוראות תכנית 3729 א', תקנות התכנון והבנייה והנחיות העיצוביות לפי אדריכל העיר.
3. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן ולהתנות את הוצאת ההיתר בנושאים הבאים:
  - א. הצגת אישור חברת חשמל המתייחס לתחנת השנאים והתאמת התכנון למבוקש על ידם בנושא זה.
  - ב. הגדלת אחוז חלחול מי הנגר במגרש ללפחות 15% משטח המגרש בהתאם להוראות תמ"א 34 והצגת הריצופים במרווח הקדמי של מפלס הכניסה באופן שאינו מפחית אחוז זה.
  - ג. הנמכת גובה קומת הגג עד 4.50 מ' בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
  - ד. צמצום מרפסת הגג בהתאם להיקף הקומה העליונה והסדרת הנסיגות של הפרגולה והברכה בהתאם לכך.

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

**תנאים אחרי ועדה**

1. מתן תוקף לתכנית 3729 א'.
2. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. הקטנת תכסית קומת הגג החלקית עד 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' לבנייה על הגג באזור ההכרזה.
5. הנמכת גובה המצללה עד 3.00 מ' בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
6. תכנון כמות המזגנים וכמות המתקנים הסולאריים בהתאם לכמות הדירות המתוכננות בבניין.
7. הצגת המתקנים הסולאריים בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג והסתרתם על ידי מעקה הגג.





8. הצגת חדר מכונות בריכה באופן שאינו חורג מהשטחים המותרים לאישור בקומת הגג.
9. התאמת התכנון לנספח הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה של רובע 4:
  - כל חומרי הגמר יהיו מטיח בגוון בהיר.
  - אורך מימדי המרפסת בחזית הקדמית יהיה עד 2/3 מאורך החזית.
  - כל ההדגשות העיצוביות יהיו אופקיות.
  - מעקה הגג ומעקות כל המרפסות יהיו מבונות בלפחות 0.90 מ' מגובהן.
  - מעקה הגג לא יחרוג ממישור החזית.
  - הפתחים העיקריים יתוכננו בפרופורציות אופקיות.
  - המרפסות בחזית הקדמית יורחקו ב-0.30 מ' מפנית הבניין.
  - הצגת חומרי גמר וגווניהם של תחתית המרפסות.
  - כל חומרי הגמר בבניין יהיו בגוון בהיר.
10. ביטול הקירות התוחמים את המרפסות הקדמיות מחוץ לקווי הבניין המותרים.
11. הצגת רישום השטחים המשותפים ואי גירת המרפסות לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הבניין.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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.
2. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.
4. יבוצע מיגון לעצים במגרש לפני תחילת העבודות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קרית ספר 17

7099/14	גוש/חלקה	17-0227	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	31/01/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0381-017	תיק בניין
	שטח	16-01218	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 נטע מאור קרית ספר 17 תל אביב בע"מ  
 אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

**עורך הבקשה**  
 ליאת צלליכין ניסן  
 דגניה 32, תל אביב - יפו 65153

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 1 כמות יח"ד לתוספת: 2 אחד: מספר יח"ד מורחבות: 8 מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, א, ב, ג שטח התוספת (מ"ר): 66 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: סגירת חלון ופתיחת דלת לממד, תוספת ממד לדירות, תוספת מרפסות פתוחות לדירות, שינוי מיקום מטבח בדירות לחזית ופתיחת יציאה לגינה בדירות הקרקע. תוספת אחרת: מעלית שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים  
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר):

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת גזוזטרות בולטות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- הקטנת קו בניין אחורי עד 3 מ' וקו בניין צידי עד 2 מ' להקמת ממדים.
- הקטנת קו בניין קדמי וצידי עבור מרכיבי חיזוק
- הוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית מכח תמא 38. סך כל הקומות בבניין 5 וגג, (כולל קומת קרקע)
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין באגף שלם הכולל ממ"ד לכל דירה עד ל-25 מ"ר
- הוספת 3 יח"ד - קיימות בבניין 8 יח"ד.
- הבלטת מסתורים לכביסה ומזגנים מקו בניין צידי

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

**תנאים למתן היתר**

# התנאי



#	התנאי
1	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,
2	הצגת קו הבניין הקדמי בהתאם לקיים היום בפועל בתכנית המדידה,
3	הנמכת גובה הקומות החדשות עד גובה הקומות הקיימות בבניין היום, בהתאם לנספח הנחיות עיצוביות לשמירת ערכי אזור ההכרזה לפי אונס"קו שפורסם ברובע 3,4,
4	הצגת תכנית קומת הגג ביחס לתכנית הקומה העליונה עד 65% בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לתמריצי תמ"א 38 לפי סעיפים 77,78,
5	שמירה על הנסיגה הקדמית הנדרשת בקומת הגג של 3.00 מ', בהתאם למגבלות התכנוניות לתמריצי תמ"א 38 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77,78,
6	התאמה בין המוצג במנח הקומות ובחתיכים לבין המוצג בהדמיה בפרט לנושא המצללה ובמידה והינה מבוקשת שמירה על הוראות תכנונה- עד גובה 3.00 מ' מרצפה הגג, בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג העליון ושמירה על מרווחים כפי שצויינו הנספח העיצוב לשמירה על ערכי אזור ההכרזה לפי אונס"קו,
7	הצגת פריסת גדרות בקני"מ 1:100 תוך שמירה על הוראות קובץ הנחיות אדריכל העיר כך שגובה הגדר הקדמית לא יעלה על 0.70 מ' וגובה הגדרות בצדיים והאחורית לא יעלה על 1.50 מ',
8	הבניין כלול באזור ההכרזה לפי אונס"קו ועליו לעמוד בהנחיות העיצוביות שנקבעו לכך- באנלוגיה לרובע 3,4: א.לא תותר הבלטת מרפסות גוזזטרה בחזית הקדמית על גבי מרפסות שנבנו בבניין המקור ונסגרו לאורך השנים. ב.הקומה המלאה החדשה תעוצב כדוגמת הקומות הקיימות. ג.גובה הקומות החדשות יהיו כגובה הקומות הטיפוסיות בבניין קיים, דהיינו 3.10 מ'. ד.חלוקת המשנה במצללה בנויה לא תפחת מ-1.20 מ'.

9	ביטול הצמדת החצרות המשותפות,
10	ביטול הגדרות והריצופים בחצרות שהוגדרו בהיתר המקורי כחצרות משותפות,
11	צמצום הבנייה בקומת הגג עד גבול המגרש עד גבול המגרש הצדדי הצפוני בהצאם לתקנות התכנון והבנייה,
12	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	המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא,
2	הצגת רישום השטחים המשותפים בבניין, לרבות החצרות, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות,
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר,
4	גמר הטיח יהיה בהיר ואחיד.
5	גמר חומרי הפרזול יהיו בהירים,
6	הריסת המחסן הקיים שאינו בהיתר לפני תחילת עבודות הבנייה במגרש,
7	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 1 עץ חדש בגודל 10 ( " 4 ) לפחות, בערך של 630 ש"ח, תמורת העץ המיועד לכריתה,



הערות

# התנאי

1 ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה בבניין ו/או במגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 17/ <br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16**

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים בבניין קיים שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף המשמש כמקלט ומחסן עבור 11 דירות.

א. כולל ההקלה להבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מקו הבניין המקורי של 5.00 מ'.

ב. לרבות תוספות מכוח תמ"א 38:

1. תוספת קומה וקומה חלקית עבור 3 דירות חדשות.

2. תוספת ממ"ד לכל דירה קיימת.

ג. פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח התכנית, היות והנכס מצוי באזור חניה, אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו, מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון לשכת המסחר)

ד. לא לאשר תוספת מרפסות גזוזטרה כחזית הקדמית, שכן המגרש נושא הבקשה נמצא בתחום

הכרזת אונס"קו. בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78 ובאנלוגיה לרובע 3,4.

ה. לקבל את ההתנגדות בנושא החצר המשותפת, ולבטל את הגדרות המצמידות אותה לדירות בקומת הקרקע, שכן לא ניתן לאשר הצמדת שטח, שהוגדר כמשותף בהיתר, לחלקות משנה בקומת הקרקע ללא אישור כל בעלי הנכסים בבניין.

2. לדחות את ההתנגדות, שכן:

- רוב בעלי הנכסים בבניין לא התנגדו ומכיוון שהתכנון המבוקש על ידי המתנגדים למעלית מהווה

פגיעה בכל האגף המערבי של הבניין וביכולת לתת פתרון מיגון דירתי לכל האגף המזרחי בבניין.

- שאר סעיפי ההתנגדות הינם קניינים, שהדיון בגינם מיועד לערכאות המתאימות- הוועדה המקומית

דנה בנושאים תכנוניים בלבד.

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. הצגת קו הבניין הקדמי בהתאם לקיים היום בפועל בתכנית המדידה.

3. הנמכת גובה הקומות החדשות עד גובה הקומות הקיימות בבניין היום, בהתאם לנספח הנחיות עיצוביות לשמירת ערכי

אזור ההכרזה לפי אונס"קו שפורסם ברובע 3,4.

4. הצגת תכנית קומת הגג ביחס לתכנית הקומה העליונה עד 65% בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לתמריצי תמ"א

38 לפי סעיפים 77,78.





5. שמירה על הנסיגה הקדמית הנדרשת בקומת הגג של 3.00 מ', בהתאם למגבלות התכנוניות לתמריצי תמ"א 38 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
6. התאמה בין המוצג במנח הקומות ובחתכים לבין המוצג בהדמיה בפרט לנושא המצללה ובמידה והינה מבוקשת שמירה על הוראות תכנונה- עד גובה 3.00 מ' מרצפה הגג, בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג העליון ושמירה על מרווחים כפי שצויינו הנספח העיצוב לשמירה על ערכי אזור ההכרזה לפי אנס"קו.
7. הצגת פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 תוך שמירה על הוראות קובץ הנחיות אדריכל העיר כך שגובה הגדר הקדמית לא יעלה על 0.70 מ' וגובה הגדרות בצדיים והאחורית לא יעלה על 1.50 מ'.
8. הבניין כלול באזור ההכרזה לפי אנס"קו ועליו לעמוד בהנחיות העיצוביות שנקבעו לכך- באנלוגיה לרובע 3,4:
  - א. לא תותר הבלטת מרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית על גבי מרפסות שנבנו בבניין המקור ונסגרו לאורך השנים.
  - ב. הקומה המלאה החדשה תעוצב כדוגמת הקומות הקיימות.
  - ג. גובה הקומות החדשות יהיו כגובה הקומות הטיפוסיות בבניין קיים, דהיינו 3.10 מ'.
  - ד. חלוקת המשנה במצללה בנויה לא תפחת מ-1.20 מ'.
  9. ביטול הצמדת החצרות המשותפות.
  10. ביטול הגדרות והריצופים בחצרות שהוגדרו בהיתר המקורי כחצרות משותפות.
  11. צמצום הבנייה בקומת הגג עד גבול המגרש עד גבול המגרש הצדדי הצפוני בהצאם לתקנות התכנון והבנייה.
  12. אישור סופי של הג"א למרחבים המוגנים כממ"דים.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. הצגת רישום השטחים המשותפים בבניין, לרבות החצרות, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
4. גמר הטיח יהיה בהיר ואחיד.
5. גמר חומרי הפרזול יהיו בהירים.
6. הריסת המחסן הקיים שאינו בהיתר לפני תחילת עבודות הבנייה במגרש.

#### הערות

תוספת כל המפלסים במבט קומות התחתונות במנח קומת הגג.

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 וקירויה 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 דיון נוסף: החלטה מספר: 18 / <br>אועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

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





לתקן את החלטת הוועדה המקומית לבטל את סעיף 3 ולתקן את סעיף 5 כדלקמן:

5. לדחות את ההתנגדות שכן:

- נושא החניה וההיבטים התנועתיים הכרוכים בה נבדק על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והוחלט לאשרה

- הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד, לדיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 137

7078/91	גוש/חלקה	17-0898	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	05/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0187-137	תיק בניין
	שטח	16-00627	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 ישראל ברוך  
 אלקחי מרדכי 16, תל אביב - יפו 6949716

**עורך הבקשה**  
 אלישע דובין  
 דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מספר מרתפים אחר: חניה  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה מסעדה כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 1  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, בית אוכל כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 17  
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: מתקן סינון ריחות של מסעדה  
 בחצר: גינה גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת קומה חמישית והוספת קומת גג חלקית בשיעור של 65% והוספת יח"ד בהתאם מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה
- הקלה לנסיגה בקומת הגג החלקית בחזית האחורית.
- הקלה לביטול מרפסות שירות בדירות

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,
2	היתר יוצא רק לאחר מתן תוקף לתכנית 3616 א',
3	עמידה בתקן בנייה ירוקה,
4	תכנון השימושים התפעוליים לבניין, הן לבניין והן למסחר, מהמרווח הצדדי בהתאם תכנית 3616 א',
5	הצגת תכנית חלחול מי נגר עילי של לפחות 15% משטח המגרש, כנדרש בהוראות תמ"א 34. הן בקומת המרתף והן בקומת הקרקע,



#	התנאי
6	תכנון מסתורי הכביסה בהיקף הבניין החדש, כנדרש בהוראות תכנית 3616 א',
7	הקטנת תכסית קומת הגג עד 65% מתכסית הקומה העליונה כנדרש באזור ההכרזה של רובע 3,
8	התאמת גובה הקומות לגובה זהה ועד גובה של 3.30 מ' בהתאם לדרישות גובה הקומות באזור ההכרזה בתכנית 3616 א',
9	תכנון מעבי מזגנים ומערכות סלולאריות לכל אחת מהדירות בבניין, הסגתם ממעקה הגג בלפחות 1.20 מ' והסתרתם על ידי מעקה הגג,
10	תכנון גובה המצללה עד 3.00 מ' ברוטו,
11	התאמת התכנון להנחיות תכנית 3616 א' באזור ההכרזה בסעיפים הבאים: א. הצגת מישורי הבניין לרבות דופן הבניין כמבונים ברוחב של 1/3 מרוחב החזית. ב. הצגת חומרי הגמר של החזיתות בגמר טיח/ לבני סיליקט בגוון בהיר. ג. הצגת החזית הקדמית כמסה בנויה מרכסית ללא חלוקה לתתי מסה. ד. ההדגשות העיצוביות יהיו אופקיות בלבד. ה. פרופוציות הפתחים יהיו אופקיות בלבד. ו. גובה הפתח המקסימלי יהיה 0.30 מ' מתחת לתחתית התקרה. ז. מעקות הבניין יהיו מבונים בלבד, לרבות מעקה הגג- בגמר טיח בהיר. ח. המרפסות יורחקו ב-1.50 מ' מהקיר המשותף. ט. גובה מפלס הכניסה ממפלס הרחוב יהיה עד 0.50 מ'.
12	ביטול הכרכובים בהמשך למרפסות הגזוזטרה, בניגוד להבלטות המותרות בתקנות הבנייה במרווחים בחוק התכנון והבנייה,

**תנאים בהיתר**

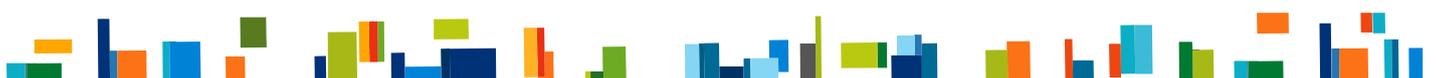
#	התנאי
1	הצגת רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות: א. לשטחים המשותפים בבניין. ב. לאי סגירת המרפסות. ג. זיקת הנאה של המרווח הקדמי עבור המדרכה ומשתמשיה. ד. זיקת הנאה לשימוש בשטחים המשותפים בין 2 הבניים עבור הבניין הסמוך מצפון בדיזנגוף 137, הכוללים: מעברים, מרתפים וחניות, חדר מדרגות ומעלית וגג עליון.
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	קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד,
4	אי סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא,
5	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 להתחלת עבודות**

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את הבנייה / פיתוח מטעמו של המבקש ועל חשבונו.

**תנאים לאיכלוס**

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע, כי נשתלו במגרשים 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ), מתוכם, 2 עצים בערך של 1,712 ש"ח כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה



# התנאי  
במגרשים .

2 אגרונם מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור מס' 14,15 להבטחת יציבותם ותקינותם . במקרים של חשש ליציבות העצים , באחריות האגרונם להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם . יש להגיש את אישורו של האגרונם המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר .

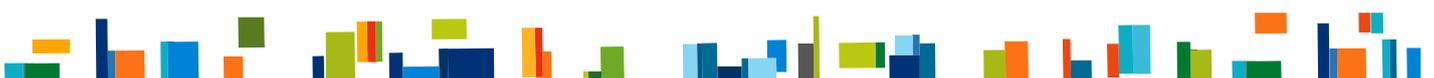
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 19 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה : החלטה מספר 18**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017

לשוב ולדון לאחר בדיקה משפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 135

7078/220	גוש/חלקה	17-0899	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	05/06/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0187-135	תיק בניין
	שטח	16-00625	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אודט דבש  
 ארנון 8, תל אביב - יפו 6345510

### עורך הבקשה

אלישע דובין  
 דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים אחר: חניה  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה מסעדה כמות חנויות: 1 כמות חדרי שירותים: 2  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 17  
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה אחר: מתקן סינון ריחות של מסעדה  
 בחצר: גינה כמות מקומות חניה: 20 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת קומה חמישית והוספת קומת גג חלקית בשיעור של 65% והוספת יח"ד בהתאם מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה
- הקלה לנסיגה בקומת הגג החלקית בחזית האחורית
- הקלה לביטול מרפסות השירות בדירות.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,
2	היתר יוצא רק לאחר מתן תוקף לתכנית 3616 א',
3	עמידה בתקן בנייה ירוקה,
4	תכנון השימושים התפעוליים לבניין, הן לבניין והן למסחר, מהמרווח הצדדי בהתאם תכנית 3616 א',
5	הצגת תכנית חלחול מי נגר עילי של לפחות 15% משטח המגרש, כנדרש בהוראות תמ"א 34. הן בקומת המרתף והן בקומת הקרקע,



#	התנאי
6	תכנון מסתורי הכביסה בהיקף הבניין החדש, כנדרש בהוראות תכנית 3616 א',
7	הקטנת תכסית קומת הגג עד 65% מתכסית הקומה העליונה כנדרש באזור ההכרזה של רובע 3,
8	התאמת גובה הקומות לגובה זהה ועד גובה של 3.30 מ' בהתאם לדרישות גובה הקומות באזור ההכרזה בתכנית 3616 א',
9	תכנון מעבי מזגנים ומערכות סלולאריות לכל אחת מהדירות בבניין, הסגתם ממעקה הגג בלפחות 1.20 מ' והסתרתם על ידי מעקה הגג,
10	תכנון גובה המצללה עד 3.00 מ' ברוטו,
11	התאמת התכנון להנחיות תכנית 3616 א' באזור ההכרזה בסעיפים הבאים: א. הצגת מישורי הבניין לרבות דופן הבניין כמבונים ברוחב של 1/3 מרוחב החזית. ב. הצגת חומרי הגמר של החזיתות בגמר טיח/ לבני סיליקט בגוון בהיר. ג. הצגת החזית הקדמית כמסה בנויה מרכסית ללא חלוקה לתתי מסה. ד. ההדגשות העיצוביות יהיו אופקיות בלבד. ה. פרופוציות הפתחים יהיו אופקיות בלבד. ו. גובה הפתח המקסימלי יהיה 0.30 מ' מתחת לתחתית התקרה. ז. מעקות הבניין יהיו מבונים בלבד, לרבות מעקה הגג- בגמר טיח בהיר. ח. המרפסות יורחקו ב-1.50 מ' מהקיר המשותף. ט. גובה מפלס הכניסה ממפלס הרחוב יהיה עד 0.50 מ'.
12	ביטול הכרכובים בהמשך למרפסות הגזוזטרה, בניגוד להבלטות המותרות בתקנות הבנייה במרווחים בחוק התכנון והבנייה,

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	הצגת רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות: 1. לשטחים המשותפים בבניין. 2. לאי סגירת המרפסות. 3. זיקת הנאה של המרווח הקדמי עבור המדרכה ומשתמשיה. 4. זיקת הנאה לשימוש בשטחים המשותפים בין 2 הבניים עבור הבניין הסמוך מצפון בדיזנגוף 137, הכוללים: מעברים, מרתפים וחניות, חדר מדרגות ומעלית וגג עליון,
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	קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד,
4	אי סגירת המרפסות בעתיד בכל צורה שהיא,
5	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 להתחלת עבודות**

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור כתב מינוי של אגרונום מומחה מורשה משרד החקלאות, המלווה את הבנייה / פיתוח מטעמו של המבקש ועל חשבונו,

**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' 14,15 להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות העצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך



- # התנאי  
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 במגרשים 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ) , מתוכם , 2 עצים בערך של 1,712 ש"ח כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0022-2 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה : החלטה מספר 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0022-2 מתאריך 13/12/2017**

לשוב לדון לאחר בדיקה משפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**כנפי נשרים 13**

7499/88	גוש/חלקה	16-1061	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	29/05/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0432-013	תיק בניין
	שטח	15-00908	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

ירון מרדכי ענבר  
 המאה ואחד 15א, רמת גן 05223421 סבין מרן פרנדי  
 המאה ואחד 15, רמת גן 5223421

**עורך הבקשה**

עדי וינברג  
 מאנה 17ב, תל אביב - יפו 6436305

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: ללא מרתף,

בריכה: קומה: 0, מיקום: 0, גודל: 0

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יעל נויפלד)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. קו בנין צידי 0 בהסכמת שכן

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	הצגת תכנון עתידי לבנייה בקיר משותף חופף עם הבניין במגרש השכן.
2	ביטול הגזוזטרה החורגת מקו הבניין האחורי.
3	תיאום חזיתות הבניין עם בוחן הרישוי לרבות התאמת פתחי השירות במפלס קומת הקרקע.
4	הכללת כל השטחים המקורים במניין השטחים בתיאום עם בוחן הרישוי.
5	הנמכת הגדרות לגובה 1.5 מ' כפי שנקבע בתקנות.
6	הנמכת מעקה הגג לגובה 1.3 מ'.
7	מילוי דרישות מכון הרישוי.



**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מייד לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע את העתקת העץ / עצים מהמדרכה, ההעתקה תבוצע על ידי אגף שפ"ע במימון המבקש.

**תנאים לאיכלוס**

#	התנאי
1	ישתלו במגרש 1 עץ חדש בגודל 10 [ " 4 ] לפחות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21 / <br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 20**

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

לעדכן החלטת הוועדה מתאריך ב-17.01.11 ולאשר את הבקשה ללא צורך בהקלה שפורסמה לעניין קווי הבניין הצדדיים שאינה רלוונטית מאחר והבניה תואמת את הוראות התב"ע לפיה: בהסכמת הבעלים של שתי חלקות גובלות ניתן לבנות בקו בניין צדדי 0.0 והבקשה הוגשה בהסכמת הבעלים.

אין שינוי בתנאים המפורטים בהחלטה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שרת משה 36

6213/886	גוש/חלקה	16-1591	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	22/09/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0566-036	תיק בניין
719.00	שטח	16-00283	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

י.ע.ז. ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ  
 רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

### עורך הבקשה

גל מרום  
 גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 6581121

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

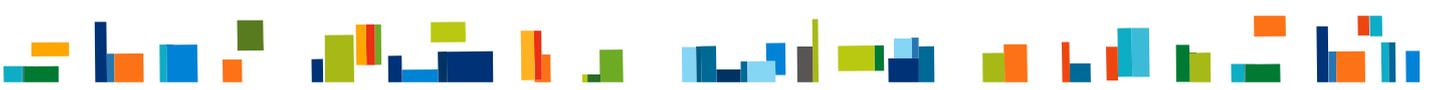
מספר קומות להריסה: 4  
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה חדר גז אחר: 2 דירות, מחסן משותף, מבואת כניסה כמות חדרי שירותים: 4  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 8 כמות יח"ד מבוקשות: 21  
 על הגג: חדר מכונות ומעלית קולטי שמש חדר מדרגות כללי  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 22 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 96

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) ושתי קומות גג חלקיות במקום 4 קומות (כולל קומת קרקע) ובנוסף קומת גג חלקית המותרות ע"פ תכנית.
2. תוספת 11 יח"ד ל- 10 יח"ד המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יח"ד סה"כ.
3. תוספת בנייה עד 25 מ"ר, לכל דירה שקיימת במבנה שנהרס. סה"כ תוספת של 300 מ"ר עבור 12 יח"ד.
4. חריגה בקו בניין צידי עבור הקמת בניין חדש, ובנייה במרחק של 3.0 מ' במקום 4 מ'.
5. חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש, ובנייה במרחק של 5.0 מ' במקום 6.0 מ'.
6. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית.
7. הבלטת גזוזטראות לחזית לחזיתות קדמית ואחורית בשיעור של 1.6 מ' לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מהמרווח המותר.
8. פטור ממרפסת שירות לצורך שיפור דיור.
9. הגדלת תכסית קומת המרתף ל-85% משטח המגרש - לאפשר מתן פתרון חנייה תת-קרקעי במגרש.
10. הגדלת תכסית קומה טיפוסית ל- 47.6% משטח המגרש במקום 32% המותרים לפי תכנית.
11. איחוד חדרי יציאה לגג והגדלת תכסית קומת הגג הראשונה ל- 86% וקומת גג שנייה ל-78%, במקום 50% המותרים ע"פ תכנית.



12. הגבהת הבנייה בקומות הגג לגובה 3.30 מ' במקום 2.5 מ' המותרים לפי תכנית.
13. הגבהת הבנייה בקומת הקרקע לגובה 3.30 מ' במקום 2.3 מ' המותרים לפי תכניות.
14. הקמת עוגנים זמניים לצרכי חפירה.

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	ביטול המרפסת בקומה 7, מעל מרפסת הגג, שכן הנ"ל מהווה תוספת שטח לבניין מעבר לשטחים המותרים,
2	התאמת אורך המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות,
3	הצגת מסתור לכביסה ולמעבה המזגן בדירה מס' 20 בקומת הגג, כנדרש בכל יחידת דיור בתכנית 3729א', העומדת בפני מתן תוקף,
4	הגדלת השטח לחלחול עד 15% או לחילופין הצגת אישור רשות המים לפטור ממשמרת מים והצגת פתרון חילופי אשר מאושר ע"י הידרולוג, יועץ קרקע וקונסטרוקטור,
5	הצגת פריסת גדרות ופיתוח שטח בהתאם להנחיות המרחביות,
6	התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם,
7	הקטנת המרפסת בקומה 1 בחזית הקדמית ל-14 מ"ר לפי המותר בתכנית 3729א', העומדת בפני מתן תוקף,
8	הצגת פתרון למערכות סולאריות עבור כל יחידות הדיור המוצעות בבניין, כנדרש בתקנות התכנון והבנייה,
9	התאמת השימוש בקומת מרתף תחתון 3- למותר בתכנית ע.ו.,
10	הצגת מסמך מטעם שמאי של המבקשים המראה חישוב זכויות מכוח תמ"א 38 שהוספו לבניין ביחס למצב הקיים בהיתר,
11	יש לשלב בהרמוניקה הסופית להיתר חתך ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא יפגעו העצים הקיימים בגבולות המגרש המיועדים לשימור,
12	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.

#### 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 תיסגרנה בשום צורה,
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, 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.

#### תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות החפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו בסמוך לעץ הברוש מס' 6 לשימור להבטחת יציבותו ותקינותו. יש להגיש: אישור מהאגרונום המלווה לכך שהעץ לא נפגע בעקבות העבודות וממהנדס הקונסטרוקציה אישור על יציבות העץ. אישורים אלו הינם תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.
2	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, 20 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4" ) בערך של 14,173 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: 22/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

## ההחלטה : החלטה מספר 21

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

1. לאשר את הבקשה, בתנאי מתן תוקף לתכנית רובע 4 מס' 3729 א', כולל:
    - א. הריסת מבנה קיים הכולל 4 קומות מגורים וחדר על הגג מעל קומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, המכיל 11 יח"ד.
    - ב. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.
    - ג. פתרון חניה עבור 23 מקומות חנייה.
  2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הן נוגעות להיבטים טכנוניים שניתן לאשר ללא כל הקלה מתוקף תכנית ע"1, תמ"א 38 ותכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
- בתנאי מתן תוקף לתכנית 3729 א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, דרישות מכון הרישוי, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול המרפסת בקומה 7, מעל מרפסת הגג, שכן הנ"ל מהווה תוספת שטח לבניין מעבר לשטחים המותרים.
2. התאמת אורך המרפסות בחזית הקדמית להנחיות המרחביות.
3. הצגת מסתור לכביסה ולמעכה המזגן בדירה מס' 20 בקומת הגג, כנדרש בכל יחידת דיור בתכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
4. הגדלת השטח לחלחול עד 15% או לחילופין הצגת אישור רשות המים לפטור ממשמרת מים והצגת פתרון חילופי אשר מאושר ע"י הידרולוג, יועץ קרקע וקונסטרוקטור.
5. הצגת פריסת גדרות ופיתוח שטח בהתאם להנחיות המרחביות.
6. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
7. הקטנת המרפסת בקומה 1 בחזית הקדמית ל-14 מ"ר לפי המותר בתכנית 3729 א', העומדת בפני מתן תוקף.
8. הצגת פתרון למערכות סולאריות עבור כל יחידות הדיור המוצעות בבניין, כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
9. התאמת השימוש בקומת מרתף תחתון 3- למותר בתכנית ע"1.
10. הצגת מסמך מטעם שמאי של המבקשים המראה חישוב זכויות מכוח תמ"א 38 שהוספו לבניין ביחס למצב הקיים בהיתר.



### 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 תיסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לקראת איכלוס, לפני חיבור חשמל.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023

י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שלומציון המלכה 26, ברנדיס 38

6212/57	גוש/חלקה	17-0546	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	28/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0491-026	תיק בניין
503.00	שטח	16-00796	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דפנה כרמון

יצחק שדה 17, רמת השרון 4728414

### עורך הבקשה

פיצו קדם

מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 3 שטח הריסה (מ"ר): 400

במרתפים: מספר מרתפים אחר: ע"ג, מתקנים ומערכות טכניים, ממ"ד, חניות, חדר אופניים ועגלות, מועדון דיירים

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: דירה כמות חדרי שירותים: 1

בקומות: כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 4

על הגג: קולטי שמש פרגולה

בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 7 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

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

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. מילוי קומת קרקע ותוספת 1.65 קומות - זכויות תמ"א 38
2. • הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לשטחים נלווים למגורים לדירה בקומת הקרקע
3. • תוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג
4. • הקלה לתוספת כניסה נוספת לדירת דופלקס על הגג.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	ביטול בריכת שחייה המסומנת בחצר הבית המשותף,
2	תכנון מסתורי הכביסה בקונטור הבניין החדש בהתאם להוראות תכנית 3729 א,"
3	תכנון הרצועה המפולשת בהתאמה לתכנית 3729 א,"
4	ת"י לבניה ירוקה 5281,



#	התנאי
5	תאום סופי מול תחנות מכון הרישוי,
6	הצגת חישוב פיר מערכות מיזוג אוויר בשטחי המרתף,

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	דירת דופלקס בקומות ג'ד' ודירת קרקע עם מרתף שצמוד לה ירשמו כל אחת כיח"ד אחת שלא לפצלה. יוצג רישום בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2	קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים,
3	תישמר הגדר הבנוייה בגבול המגרש המקבילה לעצי השכנים, הגדר החדשה תיבנה בצמוד אליה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העץ המיועד להעתקה יועתק לשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה.

**תנאים לאיכלוס**

#	התנאי
1	בבנייה חדשה- אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישום הערות בטאבו של שטחים משותפים ואי פיצול דירה בקומת הקרקע עם המרתף ובקומה ג' עם קומת הגג החלקית לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני איכלוס.
3	לא תותר סגירת מרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין ותוצג לפני איכלוס הבניין.
4	אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש- הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
5	אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לפקופה 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.
6	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 29 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( " 4 ), בערך של 20,584 ש"ח, מתוכם לפחות 5 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 דיון נוסף: החלטה מספר: 23 / בעדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017**

**לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**





03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 16א

6920/41	גוש/חלקה	17-0375	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	27/02/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	A0010-016	תיק בניין
	שטח	16-00279	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מונטיפיורי 16א' בע"מ  
 שדרות רוטשילד 35, תל אביב - יפו 6688304

### עורך הבקשה

מעוז פרייס  
 החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 4 אחר: נוספות סה"כ 8 דירות בכל הקומות (4 מתוכן בקומות הקיימות)

### חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
2. הבלטת גזוזטורות לחזית אחורית בשיעור של 1.8 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
3. הוספת 1.65 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5.65 (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה)
4. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
5. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
6. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
7. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
8. הוספת 3 יח"ד בקומה הנוספת ויח"ד אחת בקומת הגג (סה"כ 4 יח"ד נוספות) - סה"כ 14 יח"ד בבניין כולו לאחר התוספת.
9. הקטנת קו בניין צדדי מ- 2.34 במצב הקיים ל-2 עבור מרכיבי חיזוק מזרחית.
10. פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה
11. תוספת 25 מ"ר עבור כל יח"ד בקומה קיימת
12. בניית בריכות שחייה על הגג
13. בניית מצללה מבטון כחלק מעיצוב אדריכלי
14. הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4 מ' המותר

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



### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,
2	התאמת גובה קומת גג חדשה (בין רצפות) למותר עד 3.30 מ', כנדרש בהוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6,
3	האתמת גובה הבנייה הכוללת על הגג למותר (עד 4.50 מ' ברוטו) כנדרש בהוראות מגבלות התכנון ברובע 5,
4	הצגת פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות באגף הקדמי כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני,
5	התאמת אורך ועומק מסתורים מתוכננים לדירות באגף מזרחי למותר בקובץ ההנחיות העירוני,
6	הצגת פתרון אוורור לחדרי שירותים בכל הדירות באגף הקדמי (קיימות +חדשות),
7	התאמת פרטי חומרי גמר בחזית קדמית למאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני,
8	תיקון כל ההערות והמידות הרשומות ע"ג מפרט הבקשה,
9	הצגת פרט מעלית בקני"מ 1:50 לרבות רוחב פרוזדור בין מעלית לקיר שממול- הכל לצורך בדיקה והתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה,
10	התאמת נמרפסות בחזית הקדמית ו/או ביטולן בהתאם להוראות מגבלות התכנון שיפורסמו באזור רובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה,
11	הצגת פרטי בריכת שחייה לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תקנות התכנון והבנייה,
12	הגשת חו"ד אקוסטית בעניין תכנון הבריכה המוצעת מרפסת הגג הקדמית,
13	הצגת הדמיות בהתאם למפרט החזיתות בקובץ 100 (לאחר עדכון),

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות ( פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים,
3	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו,
4	הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין,
5	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 כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה , 9 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות ( 4 " ) בערך של 6,592 ש"ח , מתוכם לפחות 3 יח' במגרש . עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה



החלטה: החלטה מספר: 24/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

## ההחלטה : החלטה מספר 23

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

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספות בניה, בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, הוספת פיר מעלית פנימי עם תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת, הוספת מפלס מרתף המכיל חדר משאבות ומאגר מים ובתוספת תמריצים מכוח תמ"א 38 כמפורט:**
  - מילוי קומת קרקע לפי קונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.
  - תוספת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לדירות הקיימות.
  - תוספת אגף וקומה עליונה (בהיקף 2 קומות טיפוסיות מורחבות) וקומת גג חלקית בתכסית עד 50% משטח הגג, עבור סה"כ: 8 יח"ד עם ממ"ד בכל דירה.
  - בניית ממ"דים בנסיגה של עד 2.00 מ' מגבול המגרש הצדדי מזרחי במקום 3.00 המותרים ובנסיגה של 3.00 מ' מגבול המגרש האחורי במקום 5.00 מ' המותרים (תוספת מכוח תמ"א 38).
2. **לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:**
  - הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי המותרים ב- 2.00 מ' (עד 40%).
  - בניית בריכת שחייה לא מקורה במרפסת גג קדמית.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.
3. **לדחות את טענות המתנגדים שכן:**
  - הבנייה המבוקשת תואמת את מספר הקומות המותר, מוצעת בהמשך לקונטור הקומות שאושרו בהיתרים קודמים וכוללת בין היתר תוספות בנייה לצד דרום ומזרח לצורך הסדרת אגף ממ"דים בקו בניין 2.00 מ' צדדי ובקו בניין 3.00 מ' אחורי, תוך התאמה להוראות תמ"א 38 במגבלות התכנון ברובע 5 ו-6 כפי שפורסמו לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה.
  - הבנייה המבוקשת אינה מהווה פגיעה ממשית במתנגדים מס' 1 שכן לאחר הסדרת אגף ממ"דים במרווח האחורי יותר מרחק סביר של 6.00 מהבניין שלהם.
  - מפרט הבקשה המתוקן אינו כולל בנייה בהמשך לקיר משותף קיים למעט אלמנטי חיזוק מינימליים הנדרשים לחיזוק הבניין.
  - הבקשה נבדקה ע"י הגורמים הרלוונטיים במכון הרישוי המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתיאום וביצוע.
  - באשר לטענת מתנגדים מס' 2 בעניין חסימת גישה לחניית רכבים קיימת עבור משרדיהם, לרבות צמצום המרחק הקיים בין שני המבנים יובהר:
    - א. בבדיקת תיקי בניין, לא נמצא כל היתר בניה, לרבות הצגת הוכחה מטעם המתנגדים להסדר חניה משותף
    - בשטח החצרות הצדדיות של הבניין נשוא הבקשה ובניין המתנגדים.
    - ב. מבדיקת נסח טאבו של הבניין נשוא הבקשה- לא נמצא כי רשומה זיקת הנאה לטובת המתנגדים בשטח הנ"ל.





4. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 8 מקומות החניה הנדרשים לפי התקן ובכפוף לאישור נציב לפטור מנגישות עבור מקום חניה אחד לנכים.**

#### תנאים אחרי ועדה

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת גובה קומת גג חדשה (בין רצפות) למותר עד 3.30 מ', כנדרש בהוראות מגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 ו-6.
3. התאמת גובה הבנייה הכוללת על הגג למותר (עד 4.50 מ' ברוטו) כנדרש בהוראות מגבלות התכנון ברובע 5.
4. הצגת פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות באגף הקדמי כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
5. התאמת אורך ועומק מסתורים מתוכננים לדירות באגף מזרחי למותר בקובץ ההנחיות העירוני.
6. הצגת פתרון אוורור לחדרי שירותים בכל הדירות באגף הקדמי (קיימות +חדשות).
7. התאמת פרטי חומרי גמר בחזית קדמית למאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
8. תיקון כל ההערות והמידות הרשומות ע"ג מפרט הבקשה.
9. הצגת פרט מעלית בקנ"מ 1:50 לרבות רוחב פרוזדור בין מעלית לקיר שממול- הכל לצורך בדיקה והתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
10. התאמת מרפסות בחזית הקדמית ו/או ביטולן בהתאם להוראות מגבלות התכנון שיפורסמו באזור רובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה.
11. הצגת פרטי בריכת שחייה לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תקנות התכנון והבנייה.
12. הגשת חו"ד אקוסטית בעניין תכנון הבריכה המוצעת מרפסת הגג הקדמית.
13. הצגת הדמיות בהתאם למפרט החזיתות בקובץ 100 (לאחר עדכון).

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות ( פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים בבניין.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה 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 עידית אדלר)**

לאשר את הבקשה ל

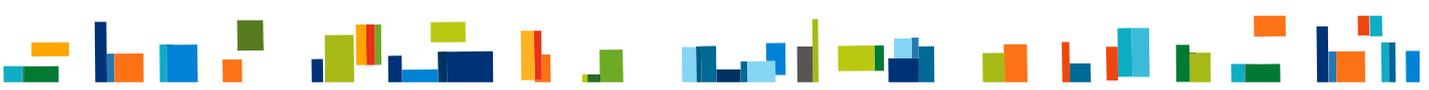
כולל ההקלות הבאות:

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 דיון נוסף: החלטה מספר: 25 / <br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

## ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017

1. לא לאשר את הבקשה שכן:

- א. מוצעת בנייה בחלק משטח מגרש משני באצ"ל 5 המיועד להפקעה לפי מפת המדידה מה- 15/07/2015 וטרם התקבלו ממחלקת המידע עדכונים על שינויים בתכנית תת"ל 70 א'.
- ב. איחוד המגרשים המשניים ב- 7 ו-5 נוגד מידע שנמסר בתיק ב- 21/01/2016 ולא ממליץ על איחוד מגרשים ויצירת חלוקה חדשה.
- ג. עפ"י סעיף 77-78 פורסמה ב-2017.03.23-24 ע"י הועדה המחוזית הודעה בדבר קביעת תנאים בסמכות הועדה המקומית לשימוש בקרקע בשטחים הכלולים בתכנית מספר 507-05450486 תא/מק/4581 – צפון התקווה:
  1. לא יינתנו היתרי בניה להריסה ולבניית מבנה חדש בחלקה אלא אם שוכנעה הועדה כי הקמת המבנה או הריסתו אינה סותרת את התכנית שבהכנה.
  2. לא יותרו הקלות או שימושים חורגים בתחום התכנית.
- ד. על פי המלצת צוות תכנון מזרח התכנון המוצע סותר את האפשרות לתכנון העתידי ולא ממליץ על קידום הפרויקט המוצע.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה אינה פוגעת תכנונית ברכוש המתנגד.

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 טטרו)**

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
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 10 עצים חדשים בגודל 10 [ " 4 ] לפחות .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26/ <br> /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

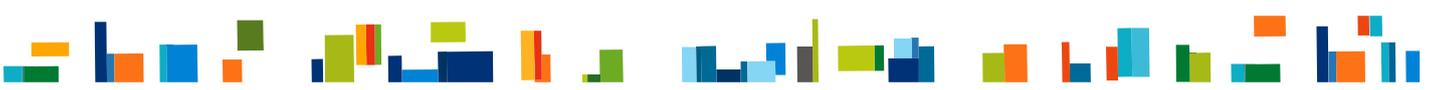
**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 25**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017**

- א. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה ע"י תוספת אלמנטי חיזוק בהיקפו והוספת 10 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 שינוי 3 א .
- ב. לאשר את ההקלות הבאות, לשיפור התכנון וחיזוק הבניין:
  - מתקנים מכניים תת קרקעיים מחוץ לקווי בניין .
  - להגבהת גדר אקוסטית בגבול המגרש הצדדי עד לגובה של 2.00 מ'.
  - הבלטת המרפסות לחזיתות הקדמיות והאחורית עד 40% מעבר לקו הבניין המותר.
  - ביטול הנסיגה העל הגג לפי הוראות תכנית ג1.
- ג. לא לאשר את המסדרונות מסביב למעלית.
- ד. לדחות את ההתנגדויות, שכן במסגרת האילוצים התכנוניים של חיזוק ותוספות לבניין קיים, התכנון המוצע הינו סביר ועונה על הצורך של איזון בין תכנון ראוי והצורך לחזק את הבניין ולמגן אותו , התכניות שהוגשו נבדקו ע"י מכון הרישוי לעניין, התנועה , החנייה, מיקום חדר האשפה.

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

**תנאים אחרי ועדה**

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 ג1 לעניין גודל יחידות דיור, גובה וביטול המסדרונות שבצמוד למעליות.
4. חישוב שטח הפרגולות המוצעות בן 3 קירות בשטחים העיקריים.
5. התאמת מכנה 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.

### תנאים בהיתר

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. יינקטו 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 כנ"ל (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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**אבן רשד 19, אמונים 19, שמואל בן עדיה 36**

9012/50	גוש/חלקה	17-0418	בקשה מספר
עגימי וגבעת עליה	שכונה	06/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3086-011	תיק בניין
235.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אברהים כרואן  
 אבן סינא 12, תל אביב - יפו 6803311

**עורך הבקשה**  
 שמואל גרוברמן  
 העוגן 3, תל אביב - יפו 68176

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מספר מרתפים  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחר: מגורים כמות חדרי שירותים: 2  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 4 כמות יח"ד מבוקשות: 3  
 על הגג: קולטי שמש  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 5 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 3  
 נפח בריכה (מ"ק): 109.00  
 נפח חפירה (מ"ק): 1,010.00  
 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יעל נויפלד)**

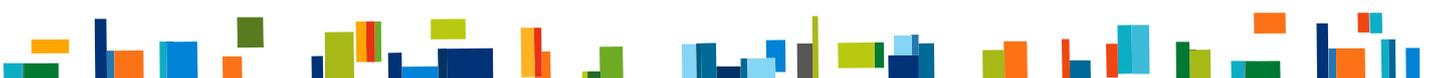
לאשר את הבקשה ל

- כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה בתכסית כ-3% מעבר ל 70% המותר
  2. תכסית הגג חורגת כ- 8.8% מעבר ל 50% המותר
  3. תכסית מרתפים כ-2% מעבר ל80% המותרים
  4. נסיגות בקומת הגג בשתי חזיתות מתוך ארבע קיימות
  5. הגבהה בכ-30 ס"מ

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	הקטנת המרתף לתכסית 82% בהתאם להקלה שפורסמה ואישור הידרולוג לפתרון לניקוז מי נגר עילי והבטחת



#	התנאי
	משק המים התת קרקעי בהתאם להוראות תכנית ע' 1 או הקטנת המרתף לתכסית 80%,
2	ביטול הבליטות מקווי הבניין הקדמי לרחוב אמונים או לחילופין הוכחה שהבליטות מוצעות בהתאם לתקנות,
3	סימון ברור של תחום מותר לבנייה על גבי המפרט לרבות התכניות, החתכים, החזיתות ומפת המדידה,
4	תיקון המפרט על פי הערות בוחן הרישוי,
5	מילוי דרישות מכון הרישוי,
6	הצגת פתרון אוורור לכל החללים בהתאם לנקבע בתקנות,

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה,
2	אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא,
3	רישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות בריכת השחייה, חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות,
4	רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל,
5	התאמת הבריכה וכל סביבתה לחלק כ"א בתקנות התכנון והבנייה לבריכת שחייה פרטית לרבות כל פרטי הבריכה ואמצעי הבטיחות, סימון הקרקעית והדפנות, שמירת משטח מרוצף, מדרכים, מפלסים, מדרגות, מעקה, חיפויים וכו',
6	המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו,
7	לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום ציבורי להעתקת העצים. ההעתקה תבוצע על ידי המבקש ועל חשבונו ובליווי אגרונום מטעמו בכל שלבי ההעתקה,

#### תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 2 עצים חדשים בגודל 10 [ " 4 ] לפחות,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 27 <br> וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

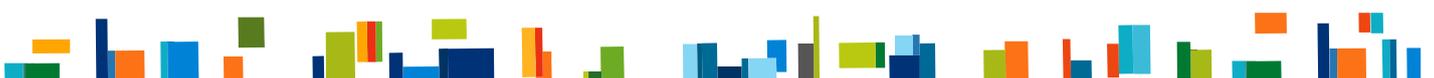
### ההחלטה : החלטה מספר 26

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

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף בהן חנייה ובריכת שחייה, עבור 3 יחידות דיור.

#### כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית הבנייה ב-3%.
- הגדלת תכסית הגג ב- 8.8% מעבר ל-50% המותרים.
- הגדלת תכסית המרתף בכ-2% מעבר ל-80% המותרים.
- אי שמירת נסיגה בקומת הגג כלפי רחוב שמואל בן עדיה ורחוב אמונים.



2. לדחות את ההתנגדות שלא כוללת נימוקים טכנוניים והבניין הנדון מוצע בגובה דומה למאושר בהיתר למתנגדים (ברחוב שמואל בן עדיה 29).

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

#### תנאים אחרי ועדה

1. הקטנת המרתף לתכסית 82% בהתאם להקלה שפורסמה ואישור הידרולוג לפתרון לניקוז מי נגר עילי והבטחת משק המים התת קרקעי בהתאם להוראות תכנית ע' 1 או הקטנת המרתף לתכסית 80%.
2. ביטול הבליטות מקווי הבניין הקדמי לרחוב אמונים או לחילופין הוכחה שהבליטות מוצעות בהתאם לתקנות.
3. סימון ברור של תחום מותר לבנייה על גבי המפרט לרבות התכניות, החתכים, החזיתות ומפת המדידה.
4. תיקון המפרט על פי הערות בוחן הרישוי.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.
6. הצגת פתרון אוורור לכל החללים בהתאם לנקבע בתקנות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.
2. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לרבות בריכת השחייה, חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות.
4. רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל.
5. התאמת הבריכה וכל סביבתה לחלק כ"א בתקנות התכנון והבנייה לבריכת שחייה פרטית לרבות כל פרטי הבריכה ואמצעי הבטיחות, סימון הקרקעית והדפנות, שמירת משטח מרוצף, מדרכים, מפלסים, מדרגות, מעקה, חיפויים וכו'.
6. המבקש יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הקונגרס 6

6947/156	גוש/חלקה	17-1159	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	17/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0032-006	תיק בניין
451.00	שטח	16-10303	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 דבל בי אחזקות בע"מ  
 בן גוריון דוד ג, בני ברק 5120149

**עורך הבקשה**  
 משה ורשבסקי  
 יוסף צבי 12, רמת גן 5231220

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 66  
 כמות קומות לתוספת: 1 כמות יח"ד לתוספת: 2 אחר: מספר תכנית הרחבה: תמא 38 קומה בה מתבצעת התוספת:  
 קומה ה' + ו' שטח התוספת (מ"ר): 145 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 50 כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת:  
 לאחור כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: בקומה ו' (קומה חדשה) אין שינויים. תוספת אחרת: יש  
 שינויים בכל הקומות (מופיע בתכנית) חוץ מקומה ו-1 שאין שינויים  
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 145

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יעל נויפלד)

לאשר את הבקשה ל  
 מתקנים טכניים (מאגר מים וחדר משאבות בקומה א). ביטול 2 דירות בקומה א. תוספת קומה על הגג (קומה ה') עבור 2  
 יח"ד בשטח 50 מ"ר כל אחת. על הגג הקיים. מתקנים טכניים בקומת קרקע (חדר משאבות ומאגר מים) הקלות תוספת  
 קומה

כולל ההקלות הבאות:  
 1. תוסי' 11% לש.הבניה המותרים. בניית מרפסות וחריגה עד 40% מקו בניין אחורי. ביטול ק.ביניים והפיכתה לק.רגילה.  
 העברת שטחים בין הקומות. הפיכת ק.הגג החלקית לקומה טיפוסית הצמדת בנייה על הגג ק.6 ל 2 יח"ד(ק.5) 10% בק"ב  
 צד ואחור בק 6 5% תוסי' ק.5 6% תוסי' שטח ק 6

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



החלטה: החלטה מספר: 28 / ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

## ההחלטה : החלטה מספר 27

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

1. לקבל את טענת המתנגד שהגדלת נפח תהווה מטרד ותמנע אויר ושמש מהבניין שעתידי להיבנות על מגרשו.
2. לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בבניין קיים, ביטול 2 דירות בקומה השנייה לשם יצירת חלל עובר ושטחים טכניים במקום, תוספת קומה שישית עם 4 דירות וחדרי יציאה לגג, סה"כ 20 יחידות דיור לעומת 18 בהיתר, שכן:
  - התכנון אינו סביר וכולל שילוב הקלות כמותיות עם הקלות בקווי הבניין וסידור חללים עוברים שמאפשרים העברת הזכויות לטובת תוספת קומה שישית, אך מהווים הגדלת נפח הבניין ללא הצדקה תכנונית לכך.
  - כוללת סידור מסחר בגובה של 5.65 מ' ללא הצדקה תכנונית לכך ושאינו משתלב עם הבניינים הסמוכים.
  - פתרון לסידור חדרי טכניים בקומה השנייה אינו סביר מאחר וניתן להסדירם במפלס המרתף כפי שאושר בהיתר והתכנון גורם להגדלת נפח הבניין והעברת השטחים לטובת תוספת קומה שישית.
  - נוגדת את התקנות לעניין גודל חלקי בניין ולא ניתן להמליץ על התכנון המוצע.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023

י"ב אייר תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 57, ראשון לציון 1

6944/71	גוש/חלקה	17-0715	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	07/05/2017	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0039-057	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גונן חבה

יסוד המעלה 57, תל אביב - יפו 6605559

### עורך הבקשה

נבון אדריכלים

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): דירה וחדר מלאכה עפ"י הרשום בהיתר מס' 11-0951, שימוש מבוקש: שימוש חורג מדירה (רק בקומת קרקע) וחדר מלאכה למרפאה לצמיתות, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 64.02, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצוזיקין)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מדירה (רק בקומת קרקע) וחדר מלאכה למרפאה לצמיתות.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 29 / <br>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

## החלטה : החלטה מספר 28

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





1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תב"ע ממגורים ויחידת מלאכה למרפאה שבוצע בפועל בסטייה להיתר תוך פירוק קיר מפריד בין היחידות, שכן:
  - הוראות התכנית התקפה מחייבות השימוש עבור מלאכה ואמנויות בקומת הקרקע והפרשנות העולה בקנה אחד עם סעיפיה השונים של התכנית וכי הועדה המקומית אינה מוסמכת לבטל את השימוש עבור מלאכה ואמנויות בקומת הקרקע ולהפכה לקומת מגורים בלבד או כל שימוש שונה בקומה זאת בשלמותה שמהווה שינוי יעוד הקומה.
2. לקבל את התנגדות, השימוש בוצע בפועל ומתנהל ללא היתר ונוגד הוראות התכנית.

חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**הרצל 49, מטלון 23**

8986/8	גוש/חלקה	17-0539	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	27/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0002-049	תיק בניין
304.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

רולו טומאסי השקעות בע"מ  
 נחמני 26, תל אביב - יפו 6579444

**עורך הבקשה**

יניב פרדו  
 בית חורון 117, תל אביב - יפו

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה: 3  
 במרתפים: ללא מרתף  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה אחר: מסתור אשפה בחצר אחורית כמות חנויות: 5  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 20  
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר: מדחסים מיזוג אוויר  
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: מסתור אשפה בחצר אחורית

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. פטור ממרפסת שירות
2. מצללה מבטון
3. העברת זכויות בין קומות
4. ביטול קומת ביניים. הפיכתה לקומה רגילה והגבהה גובה הבניין
5. הקלה לבניית גזוזטרא וקורות דקורטיביות הבולטות 2 מטרים או ב-40 אחוז מקו בניין הקידמי והאחורי הקטן מבין השניים
6. בניה בקיר משותף בהמשך ומעבר לבנוי במגרש השכן
7. תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת על פי תמ"א 38 ותיקוניה
8. תוספת 2 קומות מלאות וקומה חלקית בתכסית של עד 56 אחוז לפי תמ"א 38 על תיקוניה
9. בניית 2 הבניינים צמודים וחופפים על 2 מגרשים גובלים בהסכמת הבעלים
10. ניווד זכויות בין המגרשים
11. הגדלת תכסית קומת הקרקע במגרש 2003 מעבר ל-50% המותרים עד ל-73% ובקומה טיפוסית מעבר ל-50% המותרים עד ל-73%



12. הגדלת תכסית קומת הקרקע במגרש 2002 מעבר ל-50% המותרים עד ל-85% ובקומה טיפוסית מעבר ל-50% המותרים עד ל-85%

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק,
2	מתן פתרון לסידור מערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין,
3	מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם-הצגת פוליסת ביטוח צד ג' ומסירתה לבעלי הבניין השכן ( בתחום המגרש הנדון ) לכיסוי כל נזק אם יגרם בעת ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו. ,
4	
5	הצגת פתרון למסתור למזגנים, ולניקוז המגרש (לא לכיוון הבניינים הסמוכים, אלא לכיוון המדרכה),
6	ביטול הבלטת המרפסות החדשות מעבר ל- 1/3 מרוחב המדרכה בהתאם לנקבע בתקנות,
7	קבלת אישור מאגף הנכסים להבלטת המרפסות החדשות לתחום הדרך (במסגרת 1/3 מרוחב המדרכה) או ביטולם,
8	הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים והוכחה להתאמתם למותר בתקנות,
9	השלמת תיאום התכנון מול מחלקת השימור לפני הוצאת היתר,
10	הצגת חישוב שטחים מעודכן ומדוייק לעניין תכסית הבנייה בקומה השישית והוכחת התאמתו לנקבע במדיניות הוועדה,
11	השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש, נטיעת עצים חדשים לפי קובץ ההנחיות, מפלסי הקרקע הגובלים, חומרי הגמר, פתרון למעבי המזגנים ופרטיהן, והבלטת פיר איזורור מהשטח המסחרי - בתאום עם בוחן הרישוי,

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מחלקת השימור וחברת שמ"מ המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר וסיומן עד גמר עבודות הבניה,
2	מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר,
3	אין לפרק הקירות הקיימים בהיתר כפי שסומנו במפרט לכיוון החזיתות ובעורף הבניין,
4	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 להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ינקטו 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 כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו,

#### 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 ,

#### התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי

# התנאי  
 1 התחייבות בעל ההיתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 30/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0022-2 מתאריך 13/12/2017:

## ההחלטה : החלטה מספר 29

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניינים הקיימים, למעט קירות בחזית, קירות בעורף המגרש וחדר המדרגות הכללי והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 18 יחידות דיור, כולל הפרסומים הבאים:
- תוספת 2.5 קומות חדשות מכוח תמ"א 38 עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.
  - הרחבת דירות קיימות עד 13 מ"ר עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון אופטימאלי.
  - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית עבור תכנון אופטימאלי.
  - הגדלת תכסית קומת הקרקע במגרש 2003 מעבר ל- 50% המותרים עד 73%
  - הגדלת תכסית קומת הקרקע במגרש 2002 מעבר ל- 50% המותרים עד 85%
2. לאשר פתרון חלופי ל-22 מקומות חנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ובכפוף למילוי כל התנאים של תחנת תנועה וחנייה.

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

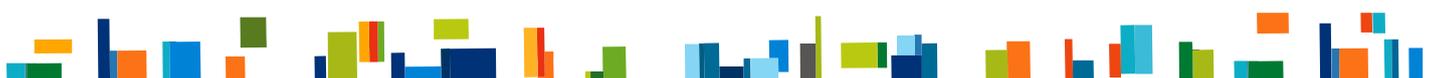
התחייבויות להוצאת היתר

1. התחייבות בעל ההיתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מחלקת השימור וחברת שמ"מ המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר.
3. אין לפרק הקירות הקיימים בהיתר כפי שסומנו במפרט לכיוון החזיתות ובעורף הבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**זימן יוסף 4, זימן יוסף 6**

7110/168	גוש/חלקה	17-0156	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	19/01/2017	תאריך הבקשה
גזוזטרות תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	0722-004	תיק בניין
1,129.00	שטח		בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קריגר 0404 בע"מ  
 דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

**עורך הבקשה**  
 בנימין פרי  
 כורזין 1, גבעתיים 53583

**חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י לירון בן דוד)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר**  
 # התנאי  
 1 ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודמים,

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017:**

**ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 30**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017**





- א. בהמשך לחוות דעת היועצת המשפטית ואדריכל העיר, לבטל את החלטת הוועדה מתאריך 26.07.2017.  
ב. לאשר את הבקשה להקמת מרפסות בחזית האחורית בקומות העליונות בלבד (5 ו-6), כהקלה ל:  
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר (עד 40% מהמרווח);

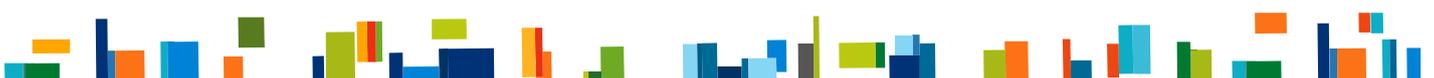
בתנאי מילוי תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

- ג. לדחות את ההתנגדויות שכן אינן כוללות נימוקים טכנוניים אלא קנייניים בלבד, אשר אינם בתחום טיפולה של הוועדה המקומית.

תנאים בהיתר  
ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודמים.

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**קדם 132, קדרון 51**

7230/1	גוש/חלקה	17-1313	בקשה מספר
עגמי וגבעת עליה	שכונה	10/08/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	3060-132	תיק בניין
4,767.00	שטח	16-10017	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 מרכז פרס לשלום  
 קדם 132, תל אביב - יפו 6806632

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי חללי פנים, תוספת מדרגות מילוט, גג ירוק תוספת אחרת: שני מעלונים חיצוניים בהתאם לדרישות נגישות ופסל קינטי שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים ותצוגה שימוש מבוקש: מרכז מבקרים (מוזיאון) ומשרדים למקום אין כניסה נפרדת בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)**

לאשר את הבקשה ל שינויים פנימיים במבנה ציבור ותוספת מדרגות בטיחות (מסומנות באדום בצרופה). שינויים בגינות וגג ירוק (צורך תכנון רעיוני). השינויים המדוברים הינם בקומות 1,2,3 ממשרדים לחלל תצוגה וחלק ישאר משרדים כמו כן רוצה לעשות בקומת הגג גינת צימחיה, מזיז את מדרגות הבטיחות.

**כולל ההקלות הבאות:**

1. שימוש חורג מהיתר ממשרדים ותצוגה לשימוש של מרכז מבקרים (מוזיאון) ומשרדים ללא תוספת שטח לצמיתות.

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

**תנאים למתן היתר**

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | מילוי דרישות מכון הרישוי,   |
| 2 | סימון מעלונים במפלסים התחתונים וההשתלבות שלהם יחסית למבנים,   |
| 3 | הצגת הפרטים של גג הירוק המתוכנן ( גבהים, מידות, פרטי פנלים סולריים וכו') בתאום עם בוחן הרישוי ואשריכל העיר, |



הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 32/br </br> /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-17-2 מתאריך 13/12/2017:

**ההחלטה : החלטה מספר 31**

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

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר משרדים ותצוגה לשימוש של מרכז מבקרים (מוזיאון) ומשרדים במבנה "מרכז פרס לשלום", שינויים ותוספות לרבות:

- הוספת גרם מדרגות בטיחות בבניין A
- הוספת 2 מעלונים במגרש;
- הוספת גג ירוק (אדניות) ומעקה על גג בניין A;
- ביטול 11 מקומות חנייה;

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

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. סימון מעלונים במפלסים התחתונים וההשתלבות שלהם יחסית למבנים.
3. הצגת הפרטים של גג הירוק המתוכנן ( גבהים, מידות, פרטי פנלים סולריים וכו') בתאום עם בוחן הרישוי ואדריכל העיר

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



03/05/2023  
 י"ב אייר תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**יהודה מרגוזה 13, בעלי התוספות 1**

7081/8	גוש/חלקה	17-1793	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	09/11/2017	תאריך הבקשה
ציבורי בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	סיווג	3022-013	תיק בניין
	שטח	17-00576	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 שרלי בן סימון  
 גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740

**עורך הבקשה**  
 ליאור לייטמן  
 שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: ללא מרתף  
 פירוט נוסף: מבנה דחסניות אשפה- מבנה זמני ל-5 שנים

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)**

לאשר את הבקשה ל  
 מבנה עבור דחסניות אשפה, מבנה חד קומתי. היקף בנייה מוצע (שטחים עיקריים) במ"ר: 120 מ"ר

כולל ההקלות הבאות:

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

**תנאים למתן היתר**

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | מילוי דרישות מכון הרישוי,                                  |
| 2 | העמדה ברורה של המבנה והגדר המבוקשים (מידות) בתכנית הפיתוח, |

**הערות**

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש, |

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**





החלטה: החלטה מספר: 33/17-0022-2 מתאריך 13/12/2017:

## החלטה : החלטה מספר 32

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

1. לאשר את הבקשה כתכנית עיצוב ופיתוח חלקית עבור מבנה חד קומתי זמני ל-5 שנים עבור 2 דחסניות אשפה ומשרד מטפל שמספרה תא\תעא\2530(4) לפי דרישות תכנית צ'.
2. לאשר את הבקשה להקמת המבנה החד קומתי עבור חלל ל-2 דחסניות וחללים נלווים כמבנה זמני ל-5 שנים בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. העמדה ברורה של המבנה והגדר המבוקשים (מידות) בתכנית הפיתוח.

הערות

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

החלטה התקבלה פה אחד.

