

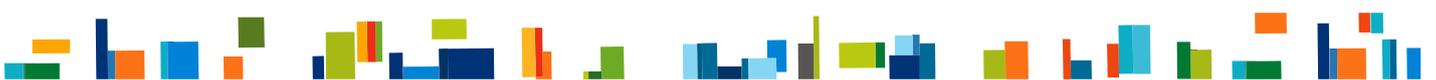
22/03/2023
כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
הישיבה נפתחה בשעה:
בנוכחות החברים:
ישיבה: 09:00
27/12/2017 תאריך: 2-17-0023
שעה: 09:00

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דודו רשף	צייטלין 7	0462-007	17-1077	1
6	שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	מיה פורת	ברקאי שמואל 17	0954-017	17-0331	2
8	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	הגן של ריטה בע"מ	אליהו מפרארה 4	0837-004	17-0824	3
11	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גיל מרטנס	קהילת קייב 22	0859-022	17-0867	4
13	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עמירם בן יעקב	שטרן אייזק 14	2285-012	17-1279	5
15	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ליאור קוינטר	פתחיה מרגנשבורג 47	0829-047	16-1702	6
19	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בלפור 18 בע"מ	בלפור 18	0016-018	17-0457	7
21	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גיל לחמנוביץ	ויתקין 5	0243-005	17-1068	8
23	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רונבאו השקעות בע"מ	נס ציונה 12	0108-012	17-1340	9
28	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מאיר כהן	בוקי בן יגלי 17	0086-017	17-0657	10
32	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דליה קשמן	דיזנגוף 127	0187-127	17-0856	11
34	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דפנה כרמון	שלומציון המלכה 26	0491-026	17-0546	12
37	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רוסלן וולודרסקי	דיזנגוף 255	0187-255	17-0787	13
39	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	א.פ.רובין בע"מ	זלטופולסקי 17	0250-017	16-1918	14
43	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קידר מבנים בע"מ	סמטת גן מאיר 2	0078-002	17-1283	15
46	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פנינה תורתי	שדרות המעפילים 25	0537-025	17-1109	16
49	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	איל דנון	חירותנו 35	3672-035	17-0974	17
52	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יגאל פרדו	מהרש"א 4	3577-004	17-1292	18
55	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קמינסקה אורבן גרופ בע"מ	קמינסקה 24	3658-022	16-0901	19
57	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שפרינגר נדל"ן בע"מ	העוגן 26	3741-002	17-0713	20
59	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רן אפרת	הרצל 51	0002-051	17-0431	21
63	עבודה מצומצמת-מהיר שינויים בפיתוח או גג/גדר/ריצוף/דק	אלי אגף נכסים לוי	הגר"א 3	0384-003	17-1081	22





22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון

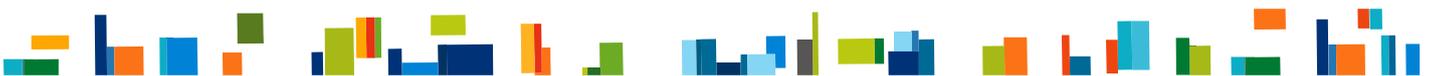
ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 09:00 27/12/2017 תאריך: 2-17-0023 שעה: 09:00
 הישיבה נפתחה בשעה:
 בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	עד הבקשה בשלומציון המלכה 26
	אסף זמיר	סגן ראש העירייה	עד הבקשה בשלומציון המלכה 26
	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה	עד הבקשה בשלומציון המלכה 26
	ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	החל מהבקשה בקהילת קייב 22
	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	
	מיקי גיצין	חבר מועצה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	
	אלון סולר	חבר מועצה	
	ניר סביליה	חבר מועצה	
	עו"ד ליאור שפירא	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי עורך גבולי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	אודי כרמלי	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדרי עינב בר-נס	סגן בכיר למנהל אגף רישוי ופיקוח	
	אדרי הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	אינג' מרגיטה גלזמן	מהנדסת רישוי בכירה	ע"י מ"מ עידו קויפמאן
	אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אינג' ריטה דלל	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	



22/03/2023

כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צייטלין 7

בקשה מספר	17-1077	גוש/חלקה	6111/597
תאריך הבקשה	04/07/2017	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
תיק בניין	0462-007	סיווג	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	16-01575	שטח	

מבקש הבקשה

דודו רשף

האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727 אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ
האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

עורך הבקשה

יניב פרדו

בית חורון 17, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 4

במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניונים

בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז

בקומות: כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 22

על הגג: קולטי שמש אחר: מזגנים

בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 24

פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית ובו 13 יחידות דיור, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובו 22 יחידות דיור מעל שתי קומות מרתף לפי תמ"א 38 ובהתאמה להוראות תכנית רובע 4 ת/א 3729.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מתוכננת
2. תוספת זכויות בניה של 3.5 קומות
3. תוספת קומות מעל המותר בתכנית מ' בהיקף 3.5 קומות נוספות
4. זכויות בנייה לסגירת קומת עמודים
5. קומת קרקע בגובה קומה טיפוסית
6. קומת גג חלקית
7. בניית 22 יח"ד בבניין החדש
8. בנייה בקו בניין צידי של 3 מ' במקום 3.6 מ' המותרים בתכנית מ', ל
9. בנייה בקו בניין אחורי של 5 מ' במקום 6.2 המותרים בתכנית מ'
10. בניית גזוזטרות הבולטות ב- 1.6 מ' מקו בניין קדמי
11. בניית גזוזטרות הבולטות ב- 1.6 מ' מקו בניין אחורי מתוכנן

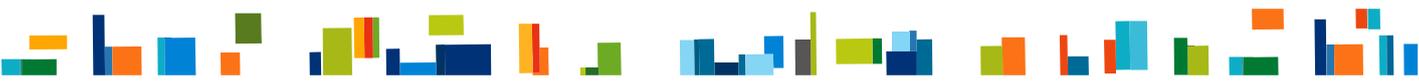
12. בניה בתכסית של 49% משטח המגרש, במקום 37% המותרים בתכנית מ'
13. בניית שתי קומות מרתף חנייה
14. הגדלת תכסית מרתף החנייה מעל 85% משטח המגרש ובצמוד לגבולות המגרש
15. בניית מצללה מבטון
16. פטור ממרפסות שירות בדירות
17. הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל פני הרחוב עד ל- 1.2 מ'
18. הגבהת גובה הגדרות בגבולות המגרש עד ל- 1.5 מ'

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הנמכת גובה גגוני מרפסות הגזוזטרה העליונות לעד 3.00 מ' בהתאם למגבלה שניתנה למצללות,
2	הנמכת הגדר הקדמית לכל אורכה עד 0.70 מ' והגדרות הצדדיים והאחורית עד 1.50 מ' בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר לנושא זה. במקומות בהן הוגבהה הקרקע הטבעית יש לתכנן את גובה הגדר עד הגובה המינימלי הנדרש בתקנות הבטיחות להפרשי קרקע בין שני מגרשים ולא יותר מכך.
3	תכנון הגדר האחורית המבוקשת אך ורק בתחום המגרש נושא הבקשה,
4	הצגת אישור אגף נכסי העירייה ותאום הנדסי לעוגנים הזמניים החודרים לתחום המדרכה,
5	הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי ללפחות 15% לרבות הריצופים בקומת הקרקע בהתאם להוראות תמ"א 34,
6	התאמת התכנון להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ברובע 4 כפי שפורסמו בנספח לתכנית 3729 א', לרבות: א. הגדלת מישורי הבינוי בחזית עד לפחות 1/3 מאורכה של החזית. ב. הרחבת הדופן המבונה הפונה לרחוב כך שתראה כקיר מבונה. ג. הצגת חומרי הגמר של הבינוי של האלמנטים בו בהתאם לחומרי הגמר המפורטים עבור אזור ההכרזה. ד. התאמת גובה כל הקומות, לרבות קומת הגג אחת לשנייה. ה. הקטנת רוחב הפתחים הפונים לחזית לעד 2/3 מאורך החזית. ו. הצגת הפתחים לחזית הקדמית בחתכים הרלוונטיים בהתאם להנחיית גובה מינימלי של 0.30 מ' מתחתית רצפת הקומה שמעליהם. ז. התאמת המרפסת בקומה הראשונה ביחס לתכנון המרפסות בקומות מעליה. ח. הצגת מעקות בנייים בגובה של לפחות 0.90 מ' מגובה המעקה, הן עבור המרפסות בקומות והן עבור מרפסת הגג והגג העליון. ט. יש להתאים את פלטת הצבעים של הבינוי לנדרש לפי הנספח לרבות שימוש בצבעי OFF WHITE,
7	הצגת דו"ח אקוסטי לרמת הרעש המרבית העולה מהגנרטור המוצבעל הגג העליון,
8	הצגת המצללה בכל החזיתות ובחתכים הרלוונטיים עד גובה של 3.00 מ' מגובה רצפת מרפסת הגג/ מרפסת בהתאם להוראות תכנית 3729 א',
9	ביטול קורה המשכית למרפסת בקומה ראשונה ותכנון כל המרפסות בהתאם למרפסת זאת, כך שכולן יהיו אחידות ורציפות. לחילופין ניתן לתכנן את המרפסת בקומה ראשונה בהתאם למרפסות בכל הקומות בתנאי הכללת שטחה העודף במניין השטחים העיקריים תוך הוכחה כי נותרו זכויות בנייה בבניין לצורך כך.
10	הנמכת גובה קומת הגג (ברוטו- מרצפה עד קצה מעקה הגג העליון) עד 4.50 מ' בהתאם להוראות תכנית 3729 א'. תותר הגבה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים של עד 5.00 מ',
11	הנמכת קומת הגג עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה בהתאמה לתכנון בכל הקומות הטיפוסיות ולתכנית 3729 א',
12	צמצום תכסית הבנייה על הגג כך שלא תעלה על 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם לדרישות באזור ההכרזה שבתחום תכנית 3729 א',
13	הגדלת המרווח הצדדי מערבי בהתאם לקווי הבינוי המותרים עד 3.00 מ' מקו הבמגרש. והצגת סכימת זכויות הבנייה במגרש לפי תכנית 3729 א' לבדיקת התאמתה לתכנון המבוקש,
14	הצגת אישור כי הבינוי המתוכנן עומד בתקן ישראלי לבנייה ירוקה,
15	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,



תנאים בהיתר

#	התנאי
1	עמידה בתנאי הדו"ח האקוסטי שיצורף להיתר כנספח בלתי נפרד ממנו.
2	קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום השטחים המשותפים בבניין ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות ואת המרפסות לאי סגירתן.
2	פרטי הבניין וכל רכיב בחזיתות יותאם בגווניו לגווני OFF WHITE כפי שהוגדרו בנספח הנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה ברובע 4.
3	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות, ההכנה לעצים / דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו בסמוך לעצים לשימור מס' 3,5,7, להבטחת יציבותם ותקינותם. יש להגיש: אישור מהאגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות וממהנדס הקונסטרוקציה אישור על יציבות עץ מס'.
4	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה נשתלו 15 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 10,328 ש"ח, מתוכם לפחות 6 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	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'.
7	אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) 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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:





החלטה: החלטה מספר: 17-0023-2 מתאריך 27/12/2017

החלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0023-2 מתאריך 27/12/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים, שחיזוקיו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 22 דירות.
2. לקבל את ההתנגדות לנושא המתקנים הטכניים על הגג ולהתנות את הבקשה בהצגת הסתרתם על ידי מעקה הגג שגובהו יוגבל עד 4.50 מ' ותוספת נספח חתום על ידי יועץ אקוסטיקה לנושא הרעש העולה מהגרטור שיהווה נספח בלתי נפרד מההיתר שיוצא.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות לנושא תוקף תכנית 3729 א', החניה, הכללת המרפסות, העצים והבקשה לתכנית אתר בזמן בנייה כתנאי להיתר, שכן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' ומתן היתר עבורה מותנה במתן תוקף לתכנית, העצים היחידים לכריתה הינם בתחום המגרש נושא הבקשה ולנושא החניה אין זה בסמכות הוועדה המקומית להתנות את הבנייה במגרש אחד בתכנון עבור מגרש אחר.
4. לדחות את ההתנגדות לנושא העוגנים הזמניים החוזרים שכן החדרת העוגנים לזמן החפירה והדיפון ניתן לפי הוראות תכנית ע'1 המחייבת אישור קונסטרוקטור לנושא ומתנה את הביצוע בהפקדת ביטוח צד ג' לתיקון כל נזק שיגרם למגרשים הגובלים במידה ויגרם.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הנמכת גובה גגוני מרפסות הגזזטרה העליונות לעד 3.00 מ' בהתאם למגבלה שניתנה למצללות.
2. הנמכת הגדר הקדמית לכל אורכה עד 0.70 מ' והגדרות הצדדיים והאחורית עד 1.50 מ' בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר לנושא זה. במקומות בהן הוגבהה הקרקע הטבעית יש לתכנן את גובה הגדר עד הגובה המינימלי הנדרש בתקנות הבטיחות להפרשי קרקע בין שני מגרשים ולא יותר מכך.
3. תכנון הגדר האחורית המבוקשת אך ורק בתחום המגרש נושא הבקשה.
4. הצגת אישור אגף נכסי העירייה ותאום הנדסי לעוגנים הזמניים החוזרים לתחום המדרכה.
5. הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי ללפחות 15% לרבות הריצופים בקומת הקרקע בהתאם להוראות תמ"א 34.
6. התאמת התכנון להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ברובע 4 כפי שפורסמו בנספח לתכנית 3729 א', לרבות:
 - א. הגדלת מישורי הבינוי בחזית עד לפחות 1/3 מאורכה של החזית.
 - ב. הרחבת הדופן המבונה הפונה לרחוב כך שתראה כקיר מבונה.
 - ג. הצגת חומרי הגמר של הבינוי של האלמנטים בו בהתאם לחומרי הגמר המפורטים עבור אזור ההכרזה.
 - ד. התאמת גובה כל הקומות, לרבות קומת הגג אחת לשנייה.
 - ה. הקטנת רוחב הפתחים הפונים לחזית לעד 2/3 מאורך החזית.
 - ו. הצגת הפתחים לחזית הקדמית בחתכים הרלוונטיים בהתאם להנחיית גובה מינימלי של 0.30 מ' מתחתית רצפת הקומה שמעליהם.
 - ז. התאמת המרפסת בקומה הראשונה ביחס לתכנון המרפסות בקומות מעליה.
 - ח. הצגת מעקות בנויים בגובה של לפחות 0.90 מ' מגובה המעקה עבור מרפסת הגג והגג העליון.
 - ט. יש להתאים את פלטת הצבעים של הבניין לנדרש לפי הנספח לרבות שימוש בצבעי OFF WHITE.



7. הצגת דו"ח אקוסטי לרמת הרעש המרבית העולה מהגנרטור המוצב על הגג העליון.
8. הצגת המצללה בכל החזיתות ובחתיכים הרלוונטיים עד גובה של 3.00 מ' מגובה רצפת מרפסת הגג/מרפסת בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
9. ביטול קורה המשכית למרפסת בקומה ראשונה ותכנון כל המרפסות בהתאם למרפסת זאת, כך שכולן יהיו אחידות ורציפות. לחילופין ניתן לתכנן את המרפסת בקומה ראשונה בהתאם למרפסות בכל הקומות בתנאי הכללת שטחה העודף במניין השטחים העיקריים תוך הוכחה כי נותרו זכויות בנייה בבניין לצורך כך.
10. הנמכת גובה קומת הגג (ברוטו- מרצפה עד קצה מעקה הגג העליון) עד 4.50 מ' בהתאם להוראות תכנית 3729 א'. תותר הגבה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים של עד 5.00 מ'.
11. הנמכת קומת הגג עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה בהתאמה לתכנון בכל הקומות הטיפוסיות ולתכנית 3729 א'.
12. צמצום תכסית הבנייה על הגג כך שלא תעלה על 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם לדרישות באזור ההכרזה שבתחום תכנית 3729 א'.
13. הגדלת המרווח הצדדי מערבי בהתאם לקווי הבניין המותרים עד 3.00 מ' מקו הבמגרש. והצגת סכימת זכויות הבנייה במגרש לפי תכנית 3729 א' לבדיקת התאמתה לתכנון המבוקש.
14. הצגת אישור כי הבניין המתוכנן עומד בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
15. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
16. הוצאת היתר תותנה במתן תוקף לתכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בתנאי הדו"ח האקוסטי שיצורף להיתר כנספח בלתי נפרד ממנו.
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. רישום השטחים המשותפים בבניין ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
5. פרטי הבניין וכל רכיב בחזיתות יותאם בגווניו לגווני OFF WHITE כפי שהוגדרו בנספח הנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה ברובע 4.
6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ברקאי שמואל 17, ברקאי שמואל 19, ברקאי שמואל 21

6628/580	גוש/חלקה	17-0331	בקשה מספר
רמת אביב ג	שכונה	21/02/2017	תאריך הבקשה
שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	סיווג	0954-017	תיק בניין
1,140.00	שטח	13-01738	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיה פורת
 ארלוזורוב 52, תל אביב - יפו 6248826

עורך הבקשה

אבנר קובלנץ
 הרטגלס 24, תל אביב - יפו 6997127

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הרחבה מעבר לקוי הרחבה מותרים
2. בנייה על עמודים/ללא מעטפת

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הצגת הסכמת 75% מבעלי הדירות לגבי בנית חדר היציאה לגג,
2	הסכמה מפורטת של מ"י על בניית מעטפת בדירה בקומה א' (אמצעית) שבבעלום ואינה בחכירה,
3	התאמת הבניה על הגג להוראות תב"ע גו בענין גובה וביטול קירוי המתקנים,
4	הגשת התחייבות לביצוע שיפוץ המבנה לאחר סיום עבודות הבניה ברגף שלם,
5	הגשת 2 מפרטים נוספים לרישום הדירה עם חדר יציאה לגג כיח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא,

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו המפורט בגוף ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבנין או במגרש,





הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2/17-0023 מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לבטל את היתר מספר 17-0759 שכן לא התקבלה הסכמה של 75% מבעלי הדירות לעניין בנייה על הגג המשותף.
2. להגיש תוכניות מתוקנות כך שלא יכללו את חדר היציאה לגג עבור הדירה העליונה ולהוציא היתר חדש בהתאם לתכניות המתוקנות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אליהו מפרארה 4

6637/446	גוש/חלקה	17-0824	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	22/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0837-004	תיק בניין
510.00	שטח	16-00761	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הגן של ריטה בע"מ
 גלילי ישראל 5, תל אביב - יפו 6937705

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 4.25, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 103.11, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים במחיצות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים בין 2 כיתות ל 24 ילדים בשעות פעילות 16:30-7:30, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 103.11, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות ה

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

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ואחורי ל 2.00מ
2. העברת אחוזי בניה בין הקומות
3. שימוש חורג מהיתר מ מגורים לשימוש של גן ילדים. לתקופה של 10 שנים

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

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	מתן כתב שיפוי לעיית לת-אביב ע"י בעל היתר. כתב השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק,



התנאי #	
2	מילודרישות מכון הרישוי, אישור הג"א, איכות הסביבה, משרד הבריאות, כבוי אש, וחוות דעת יועץ בטיחות (בהתאם להטראות תב"ע 4053),
3	פינוי המחסן משימוש של גן ילדים לפני הוצאת היתר באישור מחלקת פיקוח על כך.
4	על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 500: 1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF. 2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.

תנאים בהיתר

התנאי #	
1	לא תהיה פעילות חוץ בחצר הגן בין שעות 14.00-16.00.
2	הפעלת הגן בכפוף לקבלת האישורים ולעמידה בכל תנאים של כל הגורמים הרלוונטיים.
3	בתום מועד השימוש החורג יש להרוס את הסככות ההצללה בחצר.

תנאים לאיכלוס

התנאי #	
1	על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

החלטה: החלטה מספר: 27/12/2017
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים בשטח לגן ילדים בשטח של כ-103 מ"ר עבור 24 ילדים לתקופה של 10 שנים מיום 06/04/2016 עד 06/04/2026.
2. לאשר תוספת בניה בקומת הקרקע עבור הבניין חד קומתי כהקלה:
 - העברת שטחים המותרים מקומה שניה לקומת הקרקע (עד 3%),
 - הגבהת גדרות בגבול המגרש צדדי-מערבי ואחורי עד 2 מ'.
 בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.
3. לא לאשר שימוש חורג ממחסן לגן ילדים, שכן הדבר מהווה סטייה ניכרת (הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי).
4. לדחות את ההתנגדויות שכן לא קיימת הפרעה מהותית לדיירי הסביבה לקיום הגן, נהפוך הוא על פי הצהרת המבקשים שלא נסתרה ע"י המתנגדים, למעלה מ-70% מאוכלוסיית הגן, מתגוררים במרחק



הליכה מהגן. בנוסף, ניצב תמרור המאפשר העלאה והורדת ילדים מהגן בשעות מסוימות, עניין זה נותן מענה לבעיות התנועה שפורטו במכתב ההתנגדות.

תנאים אחרי ועדה

1. מתן כתב שיפוי לעיריית תל-אביב ע"י בעל היתר. כתב השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי, אישור הג"א, איכות הסביבה, משרד הבריאות, כבוי אש, וחוות דעת יועץ בטיחות (בהתאם להוראות תב"ע 4053)
3. פינוי המחסן משימוש של גן ילדים לפני הוצאת היתר באישור מחלקת פיקוח על כך.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לא תהיה פעילות חוץ בחצר הגן בין שעות 14.00-16.00.
2. הפעלת הגן בכפוף לקבלת האישורים ולעמידה בכל תנאים של כל הגורמים הרלוונטיים.
3. בתום מועד השימוש החורג יש להרוס את הסככות ההצללה בחצר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת קייב 22

6625/493	גוש/חלקה	17-0867	בקשה מספר
נאות אפקה א	שכונה	29/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0859-022	תיק בניין
933.00	שטח	16-01155	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיל מרטנס
 קהילת קייב 22, תל אביב - יפו 6941017

עורך הבקשה

יעל בן יהודה
 הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: מ קומה בה מתבצעת התוספת: 2 שטח התוספת (מ"ר): 11.35 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 162.93 כיוון התוספת: לאחור שימוש המקום כיום: לא בהיתר סגירת מרפסת קיימת בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 16.75 שטח פרגולה (מ"ר): 15 חומר הפרגולה: עץ הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1986 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 3.41 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.85 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
 1. הקלה בקו בנין אחורי 10%

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:





החלטה: החלטה מספר: 4/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לא לאשר את הבקשה שכן:

- תוספת הבניה ע"י קירוי וסגירת חלק ממרפסת קיימות פתוחות מוצעת מעבר לקו הבניין המותר ומעבר להקלה של 10% שפורסמה.
- לא הוצג חתך דרך התוספת המבוקשת, ובחתכים במפרט לא הוצג קירוי המרפסות המבוקש.
- במסגרת הבקשה לא הוצג הבניין כולו, אלא הדירה הנדונה בלבד וגם חישוב השטחים נערך עבור יח"ד הנדונה בלבד. לא ניתן לבדוק את השטחים הקיימים ואם נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלים.
- שטח חדר היציאה מעבר ל- 40 מ"ר המותרים ומהווה סטייה ניכרת.

נמסרה הודעה לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שטרן אייזק 14

6885/8	גוש/חלקה	17-1279	בקשה מספר
י'תכנית ל	שכונה	03/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2285-012	תיק בניין
2,332.00	שטח	17-00151	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 עמירם בן יעקב
 תובל 40, רמת גן 5252247

עורך הבקשה
 סלומון בנמו בן-עמי
 הרצל 63, ראשון לציון 7526724

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1 מספר תכנית הרחבה: ל' קומה בה מתבצעת התוספת: 10 שטח התוספת (מ"ר): 2.96 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מיקום מחיצות בקומות בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 2.96 שטח פרגולה (מ"ר): 16.58 חומר הפרגולה: אלומיניום הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2015 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 36.96 נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.4 נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 5.45 נפח בריכה (מ"ק): 24.48 העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל שינויים להיתר קיים מספר 20151645 מס בקשה 110082עדכון למצב הקיים ללא תוספת שטחים. מרתף 2- שינויים בחלוקת השטחים בחללים הטכניים לתפקוד הבניין ללא תוספת שטח. מרתף 1- שינוי במיקום החניה, הקמת חדר גנרטור, שינויים במיקום מדרגות פנימיות המחברות בין קומת המרתף לבין הדירה הדרום מערבית בקומת הקרקע. קומת קרקע- שינויים פנימיים ושינויים בחלוקת השטחים בדירה הדרום מערבית עורפית והמרת שטחים עיקריים לשטחי שירות וההיפך ללא שינוי במניין השטחים(שטח מגורים לשטח שירות-מחסן לכלי גינה). בחצר- פיתוח שטח לרבות הקמת בריכת שחיה, ג'קוזי פרטית בחצר האחורית עבור הדירה הדרום מערבית כולל התקנת חדר מכונות הצמוד אליה(רובו תת קרקעי). התקנת דק וגדר מסביב למבוקש. כריתת 3 עצים בשל הקמת הבריכה המוצעת והעברתם למקום אחר בגבולות המגרש. שינויים כלליים בקומות העליונות ללא תוספת שטח. הקלה - הקמת בריכה פרטית בקומת הקרקע בגבולות המגרש.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי/קדמי/אחורי במרחק _____ 1.18 מ' מגבול המגרש במקום _____ מ' הקבוע בתכנית
2. הגבהת מעקה בניו בקומה 10 מגובה של 1.10 ל 2.10



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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיקון והתאמת חישובי שטחים להיתר האחרון ולשינויים שהוצגו,
2	הצגת השינויים שנעשו בתוכניות בחזיתות וחתכים,
3	הקטנת גובה מעקה הגג ל 1.05 מ' המותרים עפ"י תקנות,
4	הצגת הוכחה שתכסית בנייה על הגג, הינה עד 65% משטח הגג,
5	הצגת חישוב שטח הברכה בטבלת השטחים גובה מפלס דריכה ומעקה,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 5 /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לא לאשר הקמת ג'קוזי בחצר פרטית , שכן המבוקש לא פורסם כחוק, או לבצע השלמת פרסומים עבור ג'קוזי.
- 2.לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מרתף, 10 קומות מגורים (כולל קומת הקרקע) וחדר יציאה לגג מעל הדירה העליונה ל- 17 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
- הקמת בריכת שחיה פרטית בחצר האחורית המוצמדת לדירה בקומת הקרקע;

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

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון והתאמת חישובי שטחים להיתר האחרון ולשינויים שהוצגו.
2. הצגת השינויים שנעשו בתוכניות בחזיתות וחתכים.
3. הקטנת גובה מעקה הגג ל 1.05 מ' המותרים עפ"י תקנות.
4. הצגת הוכחה שתכסית בנייה על הגג, הינה עד 65% משטח הגג.
5. הצגת חישוב שטח הברכה בטבלת השטחים גובה מפלס דריכה ומעקה.
- 6.ביטול ג'קוזי בחצר פרטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פתחיה מרגנשבורג 47

6623/436	גוש/חלקה	16-1702	בקשה מספר
7 ביבים	שכונה	30/10/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0829-047	תיק בניין
531.00	שטח	15-01441	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ליאור קוינטר

פתחיה מרגנשבורג 47, תל אביב - יפו 6954943

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון

נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1 שטח הריסה (מ"ר): 150
 במרתפים: מרתף אחד בלבד חדרי עזר
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחד: חדר אופניים
 בקומות: כמות קומות מגורים: 5 כמות יח"ד מבוקשות: 6
 על הגג: חדרי יציאה פרגולה
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 11 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. 10% קו בנין צידי ואחורי
2. מילוי קומת עמודים מכח תמ"א 38
3. גובה קומת עמודים כגובה קומה טיפוסית
4. קורות פרגולה מבטון בקומת הגג
5. הבלטת מרפסות עד 40% מקו בנין קדמי
6. ביטול נסיגה ממעקה גג בקו בנין צדי בבניה חדשה
7. 6% הקלה לשיפור דיור
8. תוספת 25 מ"ר מכח תמ"א 38
9. תוספת יח"ד מכח חוק שבס

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



ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

תנאים למתן היתר

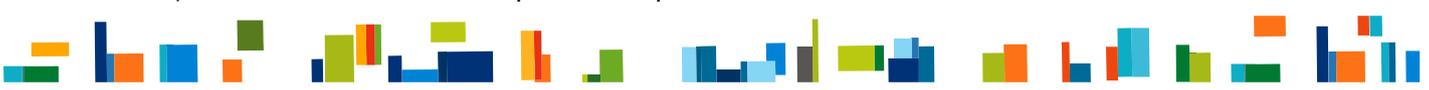
- | # | התנאי |
|----|--|
| 1 | ביטול יח"ד אחת והתאמת מסי יח"ד לצפיפות המותרת של 5 יח"ד (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס), |
| 2 | תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ובלבד שסך השטחים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע+ תמ"א 38 תיקון 3, כולל כל השטחים בהתאם ליעודם עיקרי או שירות, התאמת הבניה להוראות תכנית ג/1 לעניין הגובה נטו והנסיגות הנדרשות; |
| 3 | התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג/1 לעניין התכסית המותרת (עד 65%); |
| 4 | התאמת גובה הבניין כולו לגובה המותר עפ"י מדיניות האיזור (16.5 מ'); |
| 5 | נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו. |
| 6 | יש להשלים את סקר / מיפוי, העצים במלואו באמצעות האגרונום / עורך, לעצים במגרש וסביבו (בהיקף עד 4 מטר) כולל חישוב מאזן עצים . |
| 7 | יש להרחיק את החפירה / דיפון לפחות 3 מטר מהברזשים המיועדים לשימור במגרש . |
| 8 | יש להגיש את התכנית הסופית מתוקנת, כפי שהוטענה למגירה 5000 (ב - 20/02/17) ובה קיימת שמירת מרחק בנייה / חפירה של לפחות כ 3 מטר מעצי הברוש לשימור במגרש . |
| 9 | יש לקבל את אישור מחלקת הרישוי כי התקבלה הסכמת בעלי הנכס הסמוך, לכריתת העצים מס' 13,14,15 שבתחומם . |
| 10 | לא תיבנה גדר חדשה ולא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור . |
| 11 | יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת / טבלת העצים . |
| 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 . |
| 13 | |

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | ביטול יח"ד אחת והתאמת מסי יח"ד לצפיפות המותרת של 5 יח"ד (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס), |
| 2 | העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתו . |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע . |

תנאים לאיכלוס

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש השכנים, נשתלו במגרשם 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 5,024 ש"ח. עצים שלא ניתן לשתול במגרש השכנים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע . |
| 2 | יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, 18 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 12,695 ש"ח, מתוכם לפחות 7 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש 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 להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות |





התנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6/2017/27-12-0023 /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

א. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור חדר יציאה לגג, (סה"כ 4.65 קומות), מכח תמ"א 38/3, מעל קומת מרתף הכוללת חניון ומרתף מוצמד לדירה שמעליו בקומת הקרקע, סה"כ 5 יח"ד. כהקלה ל:
- חריגה של 10% מקו הבניין הצדדיים המותרים של 4 מ' (0.4 מ');
- חריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר של 5 מ' (0.5 מ');
- הגבהת גובה קומת העמודים עד 3.15 מ' לעומת 2.3 מ' המותרים;
- הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' (2 מ');
- הגדלת הצפיפות המותרת מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד;
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לא לאשר את ההקלה לתוספת של 6% שכן הנ"ל נוגד את מדיניות האיזור היות שבבניינים בהם תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38/3 עד 4 קומות וקומה חלקית כולל קומת קרקע לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.
ג. לא לאשר את ההקלה לביטול הנסיגות הנדרשות בחזיתות הצדדיות מכח תכנית ג/1 שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך וניתן לתכנן חדר יציאה לגג בנסיגות הנדרשות שכן שטח הגג גדול מאוד ומאפשר זאת

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול יח"ד אחת והתאמת מס' יח"ד לצפיפות המותרת של 5 יח"ד (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס)
2. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ובלבד שסך השטחים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע + תמ"א 38 תיקון 3, כולל כל השטחים בהתאם לייעודם עיקרי או שירות
3. התאמת הבניה להוראות תכנית ג/1 לעניין הגובה נטו והנסיגות הנדרשות;
4. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג/1 לעניין התכסית המותרת (עד 65%);
5. התאמת גובה הבניין כולו לגובה המותר עפ"י מדיניות האיזור (16.5 מ');
6. 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 כנ"ל



(במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
ביטול יח"ד אחת והתאמת מס' יח"ד לצפיפות המותרת של 5 יח"ד (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס)

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
בלפור 18, עין ורד 5

7431/28	גוש/חלקה	17-0457	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/03/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0016-018	תיק בניין
	שטח	16-01610	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 בלפור 18 בע"מ
 בלפור 18, תל אביב - יפו 6521132

עורך הבקשה
 אידמה כראל
 לוי משה 11, ראשון לציון 75658

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

תנאים בהיתר

התנאי
 1 התקנת הארובה תעשה בתאום מלא עם מחלקת שימור,

הערות

התנאי
 1 ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו וגם אין בו אישור לעסקים בבניין,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:





החלטה: החלטה מספר: 7/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

החלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לאשר את הבקשה להתקנת ארובה עבור מסעדה הנמצאת בקומת הקרקע, בחלקו המערבי (בחזית צדדית אחורית) של בניין מגורים לשימור, בחריגה של 1.00 מ' באורך הבליטה מעבר לקו בנין צדי.

כולל ההקלות הבאות:

הקמת ארובה ומתקן סינון בחריגה מקו הבניין הצדדי מעבר למותר בתקנות התכנון והבניה.

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

התקנת הארובה תעשה בתאום מלא עם מחלקת שימור.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבנין אשר אינם כלולים בו וגם אין בו אישור לעסקים בבנין.

החלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ויתקין 5

6960/25	גוש/חלקה	17-1068	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	02/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0243-005	תיק בניין
400.00	שטח	17-10020	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 גיל לחמנוביץ
 אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434

עורך הבקשה
 דורון פנחס
 מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הגדלת קומת הגג מ 50% תכסית ל 60% תכסית (מותר 65%) בהתאם להוראות רובע 3 ולתיק המידע ביטול פתח בתקרה קומת קרקע בדירה מס' 1

בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

לאשר את הבקשה ל תוספת בניה בגג עד לשטח של 65% משטח קומה טיפוסית, שה"כ תוספת של 15% תוספת מרפסת עורפית לדירה בקומה ד' תוספת של 5 מ"ר בקומה א' עפ"י הוראות תכנית רובע 3

כולל ההקלות הבאות:

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:





החלטה: החלטה מספר: 8/עדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

החלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפיי היתר 12-0133 שניתן בתאריך 09/05/2012 לבנין מגורים בן 5 קומות עם קומת גג חלקית מעל מרתף בן 2 קומות, הבנוי בחלקו ונמצא בשלבי גמר שלד. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן :

1. לא הוצגו כל השינויים ביחס למאושר בהיתר המקורי ולא קיימת כל התייחסות לשטחים שנוספו בניגוד להיתר המקורי.
2. לא הוצגו כל המידות, המפלסים, הפרטים והחתכים הרלוונטיים.
3. קיימת חוסר התאמה בין התכניות לחתכים וקיימת אי התאמה בין כותרות המרתף למוצג.
4. הבקשה ברובה כוללת סימון שבו מצוין לא שייך לבקשה, חוץ מקומה א', קומת הגג והגג העליון.
5. לא הוצגו פרטי הבריכה והיא הוצמדה לקווי הבניין וקורתה חלקית, בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
6. לא הוצגו פרטי המצללות בקנ"מ 1:20.
7. חישוב השטחים שהוגש מתייחס רק לקומת הגג החלקית ואין בו כל התייחסות לשאר השינויים שנעשו בבניין, לרבות הגדלת שטח המרתף העליון, שינויים בחלוקת השטחים, ביטול חלק מהממ"דים כתוצאה מאיחוד דירות וכו'.
8. הצהרת המהנדס והחישוב הסטטי שהוגשו מתייחסים לכתובת אלנבי 103.
9. תצהיר מתכנן השלד הוגש על פי היתר מספר 8245 שאינו קיים בתיק הבניין של ויתקין 5.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נס ציונה 12, אידלסון 7

6909/41	גוש/חלקה	17-1340	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/08/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0108-012	תיק בניין
	שטח	17-00174	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 רונבאו השקעות בע"מ
 אבן גבירול 2, תל אביב - יפו 6407702

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 במרתפים: מרתף אחד בלבד אחר: מתקן חניה אוטומטי
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: עגלות/אופניים
 בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 22
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי אחר: ג'קוזי המשוויך לדירת גג
 בחצר: גינה כמות מקומות חניה: 26 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.4

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה ל
 הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 על תיקוניה של בנין מגורים בן 6.65 קומות. קו בנין קדמי לרחוב אידלסון 4.00 מ',
 קו בנין קדמי לרחוב נס ציונה 4.00 מ', קווי בנין צידיים 2.70 מ' הקלות: 6% תוספת לאחוזי בנייה לשיפור איכות הדיור.
 הקלה בקווי בניין צידיים של 10%. ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 בשילוב הקיימות. ביטול קומת ביניים ובניית 4 קומות
 מלאות. ניווד שטחים מותרים בין הקומות. הקמת מתקן חניה אוטומטי מחוץ לקווי הבניין המותרים לפי תקן חניה. הבלטת
 מרפסות בקו בנין קדמי עד 40% מהמרווח לניצול שטחי המרפסות המותרים. בניית פרגולה מבטון בקומת הגג והגבהת
 המפלס שלה, בנייה בתכסית גדולה מ-50% המותרים ופטור ממרפסות שירות לעיצוב אדריכלי. בניית ג'אקוזי בגג עליון
 משויך לדירת הגג לתכנון אופטימלי.

כולל ההקלות הבאות:

1. אחוז תוספת לאחוזי הבניה
2. הקמת מתקן חניה אוטומטי מחוץ לקווי הבניין המותרים
3. הבלטת המרפסות בקו בנין קדמי עד 40 אחוז מהמרווח
4. 10 אחוז בקווי בניין צידיים
5. פרגולה מבטון
6. הרחבת דיור מכח תמ"א 38
7. תוספת קומה מכח תמ"א 38
8. תוספת קומה בהקלה



9. קומת גג 65 אחוז מכח תמ"א 38
10. עצירת המעלית בקומת הגג
11. פטור ממרפסות שירות
12. ביטול קומת ביניים ובניית 4 קומות מלאות
13. חלוקה שווה של השטחים המותרים בין הקומות
14. בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש הנישה הגבוהה 1.5 מטר מפני הקרקע הגבוהים ביותר
15. בנייה בתכנסית גדולה מ-50% המותרים
16. בניית פרגולה מבטון בקומת הגג
17. הגבהת מפלס הפרגולה בקומת הגג
18. הקלה עבור ג'קוזי בגג עליון, משויך לדירת הגג

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,
2	התאמה לתקן הישראלי לבנייה ירוקה,
3	התאמת עיצוב החזית המסחרית לפרק חזיתות מסחריות בתל אביב יפו בהנחיות המרחביות,
4	הפתרון הארובה ליחידות המסחר יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות לנושא איכות הסביבה,
5	הצגת יחס אורך הגזוזטראות לאורך החזית ובפרט הקטנת אורך הגזוזטראות בחזית הפונה לרחוב אידלסון על מנת שאורכן לא יעלה על 2/3 מאורך החזית,
6	תאורת הבניין החיצונית תהיה בהתאם לפרק יתאורה אדריכלית בעיר תל אביב-יפו
7	שילוט המסחר בבניין יהיה בהתאם לפרק שילוט בתל אביב יפו,
8	הקטנת תכסית קומת הגג עד 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיף 77,78,
9	הקטנת השטח הנלווה בקומת המרתף לדירה בקומת הקרקע כך שלא יעלה על שטח הדירה במפלס הכניסה,
10	הצגת תכסית חלחול מי נגר עילי כך שתהווה לפחות 15% משטח המגרש ושתכלול התייחסות לריצופים הלא מחלחלים בקומת הקרקע- בהתאם להוראות תמ"א 34,
11	התאמת התכנון להנחיות המרחביות שפורסמו:
	א. תכנון הממ"ד הפונה לרחוב נס ציונה כך שיופנה לחזית הצדדית של הדירה ולא לחזית הקדמית לרחוב בהתאם להנחיות המרחביות שפורסמו.
	ב. תכנון הכניסה לחדר האשפה מהחזית הצדדית ולא מהחזית הקדמית לרחוב.
	ג. הצגת תכנית פיתוח הכוללת את הריצופים בהתאם לנדרש ובהתאם למדרכה הסמוכה.
	ד. הנמכת קומת המרתף מתחת למרווח הקדמי ב-1.20 מ'.
	ה. הגדלת הפיר לארובה לגודל שהינו לפחות 40X40 והצגת מיקום הניתן לביצוע בעוד מפוח על הגג.
	ו. הצגת יחס הפתחים לחלק הבניין המבונה בחזית הפונה לרחובות.
	ז. הצגת הסורגים לבניין באופן אחיד וללא הבלטה מהקיר החיצוני.
	ח. הצגת מסתורי כביסה בנישות בהיקף הבניין המתוכנן (ללא הבלטה), למעט עבור הדירה עם חזיתות קדמיות בלבד.
	ט. הצגת חומרי גמר מסתורי כביסה בהתאם לנדרש.
	י. הצגת ניקוז רצפות מסתורי הכביסה כחיבור למערכת הניקוז הנסתרת של הבניין.
	יא. תכנון מעבי המזגנים במסתור מערכות עם חיבור לא גלוי לכל המערכות הנדרשות.

#	התנאי
	יב. הצגת יחס אורך הגזוזטראות לאורך החזית עד 2/3.
	יג. הצגת דוד האגירה באופן נסתר ולא על משטח הגג העליון.
	יד. הצגת חומרי גמר הגג.
	טו. הסגת מתקני התשתית בגבול המגרש הצדדי ב-1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי והצגת חומרי הגמר של הגומחה בה הם נמצאים בהתאמה לגדר עליה הם יושבים.
	טז. צמצום רוחב החצר האנגלית עד 1.50 מ'.
	12 הסגת המתקנים הסולאריים ב-1.20 מ' ממעקה הגג,
	13 התאמת התכנון לאזור ההכרזה לפי אונסי"קו לרבות:
	- 1/3 מהחזיתות תהיה מבונה לרבות קומת הגג החלקית.
	- מעקה המרפסות יהיה מבונה לרבות מעקה הגג,
	14 ביטול קורות, עמודים וקירות המתוכננים בתחום המרפסות מחוץ לקווי הבניין המותרים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה,
	15 הצגת המרווח הקדמי בזיקת הנאה לתחום המדרכה,
	16 התאמת תכנון הג'קוזי באנלוגיה לדרישות תכנית רובע 3,4 לרבות הסגת הג'קוזי ב-1.00 מ' ממעקה המרפסת והגשת דו"ח אקוסטי לרמת הרעש העולה ממנו,
	17 הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחניה,

תנאים בהיתר

#	התנאי
	1 השבת מי התהום שנשאבו במהלך עבודות הבנייה לפי סעיף 27 בתמ"א 34, בכפוף לאישור רשות המים.
	השבת מי התהום, שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת הקרקע, תעשה לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.
	הצגת המסמכים הנ"ל תהיה תנאי לתעודת גמר,
	2 הצגת רישום הדירה בקומת הקרקע בכל מפלסיה, לרבות המרתף, כיחידת דיור אחת, שלא ניתן לפצלה,
	3 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,
	4 המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא,
	5 קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד,
	6 הצגת רישום השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות,
	7 הצגת רישום זיקת הנאה של המרווח הקדמי עבור המדרכה הצמודה,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

החלטה: החלטה מספר: 9/ 27-12-2017 מתאריך מספר 2-17-0023

החלטה : החלטה מספר 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017



1. **לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה ואשר הקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף הכולל בור בן 3 מפלסים לחניה אוטומטית. סה"כ 22 דירות.**
 2. **כולל ההקלות הבאות:**
 - א. הבלטת המרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי- הבלטתן עד 1.60 מ' מקו בניין של 4.00 מ'.
 - ב. תוספת ג'קוזי בקומת הגג.
 - ג. פטור ממרפסות שירות.
 - ד. 10% מהמרווח הצדדי הנדרש (2.70 מ' במקום 3.00 מ').
 - ה. ביטול קומת ביניים והקמת 4 קומות מלאות.
 - ו. העברת זכויות מותרות בין הקומות.
 - הכל בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהתאם לתכנון העתידי שיונהג באזור זה.
 3. **לרבות תוספות מכוח תמ"א 38:**
 - א. תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לצורך הגדלת שטח הקומות.
 - ב. תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית (עד 65%) עבור 9 דירות.
 - ג. תוספת שטחי בנייה בהתאם להוראות תיקון 3א' המוסיף זכויות ביחס לכמות הקומות וכמות הדירות הקיימות בהיתר.
- 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. התאמה לתקן הישראלי לבנייה ירוקה.
 3. התאמת עיצוב החזית המסחרית לפרק חזיתות מסחריות בתל אביב יפו בהנחיות המרחביות.
 4. הפתרון הארובה ליחידות המסחר יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות לנושא איכות הסביבה.
 5. הצגת יחס אורך הגזוזטראות לאורך החזית ובפרט הקטנת אורך הגזוזטראות בחזית הפונה לרחוב אידלסון על מנת שאורכן לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
 6. תאורת הבניין החיצונית תהיה בהתאם לפרק 'תאורה אדריכלית בעיר תל אביב-יפו'
 7. שילוט המסחר בבניין יהיה בהתאם לפרק 'שילוט בתל אביב יפו'
 8. הקטנת תכסית קומת הגג עד 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיף 77,78.
 9. הקטנת השטח הנלווה בקומת המרתף לדירה בקומת הקרקע כך שלא יעלה על שטח הדירה במפלס הכניסה.
 10. הצגת תכסית חלחול מי נגר עילי כך שתהווה לפחות 15% משטח המגרש ושתכלול התייחסות לריצופים הלא מחלחלים בקומת הקרקע- בהתאם להוראות תמ"א 34.
 11. התאמת התכנון להנחיות המרחביות שפורסמו:
 - א. תכנון הממ"ד הפונה לרחוב נס ציונה כך שיופנה לחזית הצדדית של הדירה ולא לחזית הקדמית לרחוב בהתאם להנחיות המרחביות שפורסמו.
 - ב. תכנון הכניסה לחדר האשפה מהחזית הצדדית ולא מהחזית הקדמית לרחוב.
 - ג. הצגת תכנית פיתוח הכוללת את הריצופים בהתאם לנדרש ובהתאם למדרכה הסמוכה.
 - ד. הנמכת קומת המרתף מתחת למרווח הקדמי ב-1.20 מ'.



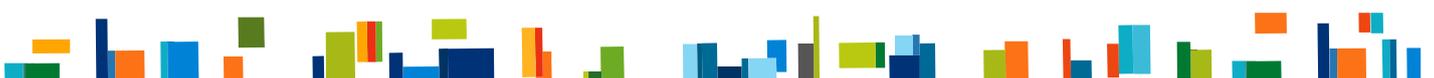


- ה. הגדלת הפיר לארובה לגודל שהינו לפחות 40X40 והצגת מיקום הניתן לביצוע עבור מפוח על הגג.
- ו. הצגת יחס הפתחים לחלק הבניין המבונה בחזית הפונה לרחובות.
- ז. הצגת הסורגים לבניין באופן אחיד וללא הבלטה מהקיר החיצוני.
- ח. הצגת מסתורי כביסה בנישות בהיקף הבניין המתוכנן (ללא הבלטה), למעט עבור הדירה עם חזיתות קדמיות בלבד.
- ט. הצגת חומרי גמר מסתורי כביסה בהתאם לנדרש.
- י. הצגת ניקוז רצפות מסתורי הכביסה כחיבור למערכת הניקוז הנסתר של הבניין.
- יא. תכנון מעבי המזגנים במסתור מערכות עם חיבור לא גלוי לכל המערכות הנדרשות.
- יב. הצגת יחס אורך הגזזטראות לאורך החזית עד 2/3.
- יג. הצגת דוד האגירה באופן נסתר ולא על משטח הגג העליון.
- יד. הצגת חומרי גמר הגג.
- טו. הסגת מתקני התשתית בגבול המגרש הצדדי ב-1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי והצגת חומרי הגמר של הגומחה בה הם נמצאים בהתאמה לגדר עליה הם יושבים.
- טז. צמצום רוחב החצר האנגלית עד 1.50 מ'.
12. הסגת המתקנים הסולאריים ב-1.20 מ' ממעקה הגג.
13. התאמת התכנון לאזור ההכרזה לפי אונס"קו לרבות:
- 1/3 מהחזיתות תהיה מבונה לרבות קומת הגג החלקית.
מעקה הגג והגג העליון יהיו מבונים בגובה של (0.90 מ' לפחות) ממפלס הרצפה.
14. ביטול קורות, עמודים וקירות המתוכננים בתחום המרפסות מחוץ לקווי הבניין המותרים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
15. הצגת המרווח הקדמי בזיקת הנאה לתחום המדרכה.
16. התאמת תכנון הג'קוזי באנלוגיה לדרישות תכנית רובע 4,3 לרבות הסגת הג'קוזי ב-1.00 מ' ממעקה המרפסת והגשת דו"ח אקוסטי לרמת הרעש העולה ממנו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. השבת מי התהום שנשאבו במהלך עבודות הבנייה לפי סעיף 27 בתמ"א 34, בכפוף לאישור רשות המים. השבת מי התהום, שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת הקרקע, תעשה לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.
- הצגת המסמכים הנ"ל תהיה תנאי לתעודת גמר.
2. הצגת רישום הדירה בקומת הקרקע בכל מפלסיה, לרבות המרתף, כיחידת דיור אחת, שלא ניתן לפצלה.
3. 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.
4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.
5. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.
6. הצגת רישום השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות.
7. הצגת רישום זיקת הנאה של המרווח הקדמי עבור המדרכה הצמודה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בוקי בן יגלי 17

7092/139	גוש/חלקה	17-0657	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	27/04/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0086-017	תיק בניין
	שטח	17-00001	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מאיר כהן
 בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617 ספורטס
 בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617 שני ספורטס
 התבור 16א, ראשון לציון 7520016 דודי כהן
 אלון 35, כרמי יוסף 9979700 דניאל ספורטס
 הירקון 6א, תל אביב - יפו 6560301 סימין לוי
 בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617

עורך הבקשה

שאול יסקי
 אחוזת בית 3, תל אביב - יפו 6514302

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 2 שטח הריסה (מ"ר): 402
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה אחד: דירת גן
 בקומות: קומה מפולשת
 על הגג: חדרי יציאה חדר מכונות ומעלית קולטי שמש פרגולה
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 10 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה ל
 הריסה ובנייה במסגרת תמא 38 מגורים

כולל ההקלות הבאות:

1. התאמת שני קווי בניין קדמיים לבניינים שכנים קיימים ברחוב
2. פטור ממרפסת שירות
3. סגירת קומת עמודים בנסיגה של 3 מ' מחזית הרחוב לבניית 1 יח"ד
4. תוספת קומת גג בנסיגות לבניית 1 יח"ד
5. תוספת קומה טיפוסית לבניית 2 יח"ד
6. בניה בקו בניין צידי 2.5 מ'
7. בניה בקו בניין אחורי 4.5 מ'
8. בניית גזוזטרה מעבר לקווי בנין קדמיים - 1.6 מ'



9. מצללה מבטון
 10. הקלה בנסיגה בחלק מחזית קדמית בקומת הגג

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	יש לקבל את אישור מחלקת הרישוי כי התקבלה הסכמת השכנים בעלי הנכס הסמוך, לכריתת / העתקת העצים / עץ מס' 21-24 שבתחומם, הגובלים במגרש לבנייה. עץ מס' 23 יועתק למיקום אחר במגרשם. לאחר קבלת היתר הבנייה, הבקשה לכריתת / העתקת, העץ / עצים, תוגש על ידי בעלי הנכס הסמוך.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לקבל את אישור מחלקת הרישוי כי התקבלה הסכמת השכנים בעלי הנכס הסמוך, לכריתת / העתקת העצים / עץ מס' 21-24 שבתחומם, הגובלים במגרש לבנייה. עץ מס' 23 יועתק למיקום אחר במגרשם. לאחר קבלת היתר הבנייה, הבקשה לכריתת / העתקת, העץ / עצים, תוגש על ידי בעלי הנכס הסמוך.

2	העץ המיועד להעתקה (מס' 23) יועתק בהסכמת השכנים ועל חשבון המבקש, למיקום אחר במגרש השכנים, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתו.
---	--

תנאים לאיכלוס

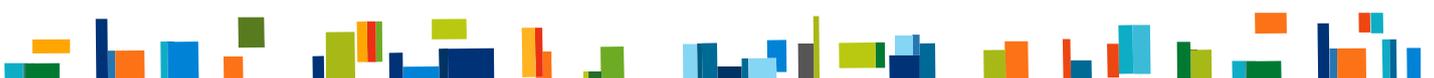
#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתתה במגרש השכנים, נשתלו במגרשם 11 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 7,438 ש"ח. עצים שלא ניתן לשתול במגרש השכנים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתתה במגרשם נשתלו 29 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 20,258 ש"ח, מתוכם לפחות 3 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרשם ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 10 /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 11



ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 27/12/2017-2-17-0023 מתאריך

1. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 2 קומות ומחסן בחצר והקמה במקומו:
 - בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, סה"כ 10 יחידות דיור.
 - 2 קומות מרתף עבור 11 מקומות חנייה בחניון קונבנציונאלי.
2. לא לאשר את ההקלות המבוקשות לחריגה מקו בניין קדמי ונסיגות בקומה טיפוסית וקומת גג בהתאם לחוות הדעת התכנונית, שכן:
 - א. המבוקש חורג בכל הקומות מקו הבניין הקדמי לרח' בוקי בן יגלי ב-1.0 מ' מהמותר לפי תכנית 3616א', העומדת בפני מתן תוקף.
 - ב. המבוקש חורג בכל הקומות מקו הבניין הקדמי לרח' 1240 ב-1.5 מ' מהמותר לפי תכנית 3616א', העומדת בפני מתן תוקף.
 - ג. מבוקשת סגירת קומה מפולשת בחריגה מקווי הבניין והשטחים המותרים לפי תכנית 3616א'.
 - ד. בקומת הגג מבוקשת בנייה בחריגה מקווי הבניין ומהשטחים המותרים לפי תכנית 3616א'.
 - ה. מוצעת תוספת שטח מעבר למותר כתוצאה מחריגות מקווי הבניין כמפורט לעיל, המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616א', העומדת בפני מתן תוקף.
 - ו. מבוקשות מרפסות בחריגה של 1.0 מ' מקו בניין קדמי לרח' בוקי בן יגלי.
 - ז. מבוקשות מרפסות בחריגה של 1.5 מ' מקו בניין קדמי לרח' 1240.
 - ח. מבוקשת הצמדת חצר פרטית לדירה במרווח הקדמי הפונה לחזית רח' 1240, בניגוד לתקנון תכנית 3616א'.
 - ט. מבוקשות שתי יחידות דיור ללא מסתורי כביסה, בניגוד לתקנון תכנית 3616א'.
 - י. מבוקשת מצללה בגובה שחורג ב-0.3 מ' ובנסיגה ממעקה הגג החורגת ב-0.2 מ' מהמותר בתקנון תכנית 3616א'.
 - יא. מבוקש מרתף עד גבולות מגרש, שאינו מותר כלל שטח לחלחול, ללא שהוצגו לכך הסימוכין המתאימים לפי תמ"א 34.
 - יב. נוגד את הנחיות העיצוב של רובע 3 באזור ההכרזה בנושאים הבאים:
 - מבוקשות מרפסות בחריגה של 0.5 מ' מאורך המרפסות המותר באזור ההכרזה.
 - מבוקשות מרפסות בצמוד לפינות הבניין, ללא נסיגה של 0.3 מ' כנדרש.
 - מפלס הכניסה הקובעת לבניין חורג ב-0.14 מ' מעל המותר, ביחס לגובה המדרכה הסמוכה.
 - מבוקשות חזיתות לרחוב עם זכוכית כחומר גמר עיקרי, בניגוד למומלץ באזור ההכרזה.
 - אין ציון חומרי גמר וצבעים בשרטוטי החזיתות.
 - הבניין מעוצב כשילוב בין מסות בניויות אטומות למסות שקופות המחופות במלואן בזכוכית, לחריגה מהנחיות העיצוב.
 - מבוקשת בחזית לרח' בוקי בן יגלי מסה בנויה המהווה 25% מאורך החזית והיתר - חלונות, בחריגה מהנחיות העיצוב.
 - הדגשות עיצוביות אנכיות בכל חזיתות הבניין, בניגוד להנחיות העיצוב.
 - חלונות מסך עד גובה התקרה בחזיתות, בניגוד להנחיות העיצוב.
 - מבוקשות גדרות לחזית בגובה 1.5 מ', בחריגה מהגובה המותר בהנחיות.
 - חסרה רצועת גיבון במרווח הקדמי, כנדרש בהנחיות.
 - פתח כניסה לחדר אשפה בחזית קדמית בניגוד להנחיות.
 - יג. יש חוסר התאמה בין תכניות לחתכים וחזיתות, לרבות שרטוט לא נכון של חזיתות, מישורי החזיתות המשורטטים אינם תואמים את ההדמיות וכיוצא באלה אי-דיוקים.
 - יד. חוסר התאמה גראפי בין המשורטט בנספח התנועה לתכנית 100.



- טו. בנספח התנועה מצוין מספר לא נכון של יחידות הדיור המותר – 21 יחידות דיור, 11 קיים ועוד 10 מוצע – וזאת בניגוד למה שהוגש בבקשה – 2 יח"ד קיימות בהיתר וסה"כ 10 יח"ד מוצעות בבניין, לאחר ההריסה והבנייה מחדש.
3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הבנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין הקדמיים.
4. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
 - הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) הנמצאת לפני מתן תוקף ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את קווי הבניין הצדדיים ומספר הקומות וגובהן המותרים.
 - פתרון חנייה אושר על ידי מכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 127

7113/55	גוש/חלקה	17-0856	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	28/05/2017	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0187-127	תיק בניין
434.00	שטח	16-10386	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 דליה קשמן
 מודיליאני 13, תל אביב - יפו 6468713

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): גלריה מסחרית (ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת קרקע), שימוש מבוקש: מגורים (צירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת בקומת בניים), שימוש חורג בקומה מספר: ג, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 16.67, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה ל שימוש קיים: גלריה מסחרית לשימוש מבוקש: מגורים ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת קרקע וצירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת בקומת בניים.

כולל ההקלות הבאות:
 1. ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת קרקע וצירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת בקומת בניים.

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	ביטול הגדלת המרפסת שהתבקשה בניגוד לתקנות התכנון והבנייה,
2	הצגת מפרטי החזיתות והתאמתן להנחיות העיצוב באזור ההכרזה של תכנית 3616 א',





הערות

#	התנאי
1	ההיתר הוא למאושר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת במגרש או בבניין,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 11 /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת ביניים מעל קומת קרקע מסחרית:

- ביטול הצמדת גלריה לחנות הדרומית בקומת הקרקע ע"י ביטול המדרגות הספירליות ואטימת הפתח בתקרת החנות.
- צירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד הנמצאת בקומת הביניים.
- הגדלת הדירה הנ"ל ע"י סגירת המרפסת ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
- ביטול כניסה אחת מתוך 2 מחדר המדרגות לדירה הנ"ל.

כולל ההקלה הבאה:

ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת קרקע וצירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת בקומת ביניים. (שימוש חורג להיתר ממסחר למגורים)

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

תנאים אחרי ועדה

1. החזרת המרפסת שהתבקשה מחוץ לקו בניין צדדי, בניגוד לתקנות התכנון והבניה, לקיים בהיתר.
2. הצגת מפרטי החזיתות והתאמתן להנחיות העיצוב באזור ההכרזה של תכנית 3616א'.

הערות

ההיתר הוא למאושר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת במגרש או בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר 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:

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	ביטול בריכת שחייה המסומנת בחצר הבית המשותף,



#	התנאי
2	תכנון מסתורי הכביסה בקונטור הבניין החדש בהתאם להוראות תכנית א'3729,
3	תכנון הרצועה המפולשת בהתאמה לתכנית א'3729,
4	ת"י לבניה ירוקה 5281,
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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12/
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017:

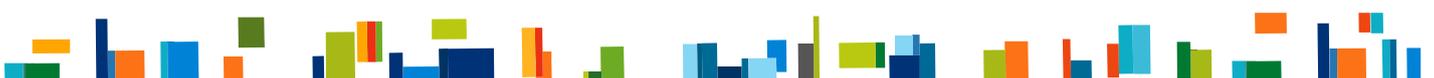
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13



ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

החלטת הוועדה מיום 1.11.2017 נשארת בעינה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 255, דיזנגוף 1255

6961/93	גוש/חלקה	17-0787	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/05/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0187-255	תיק בניין
2,618.00	שטח	16-01380	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 רוסלן וולודרסקי
 דיזנגוף 255, תל אביב - יפו 6311709

עורך הבקשה
 בלה גורליק
 העצמאות 67, אשדוד 77452

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: 7 שטח התוספת (מ"ר): 17.02 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 113.31 כיוון התוספת: לצד מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים במחיצות, מדרגות פנימיות ואינסטלציה תוספת אחרת: פרגולה במרפסת הגג שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 17.02 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40 שטח פרגולה (מ"ר): 10.9 חומר הפרגולה: עץ הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1988 השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים גובה המבנה הקיים (מטר): 27.65 נסיגה מהמעקה מ

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

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

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

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

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | בכפוף לכניסה לתוקף של תכנית 3616 א', |
| 2 | הסדרת הנסיגות בגג בחזית קדמית לרחוב דיזנגוף 3.0 מ' - בהתאם לתכנית 3616 א', |
| 3 | התאמת גודל חדר יציאה לגג המבוקש לתכנית 3616 א' - 40 מ"ר לחדר יציאה לגג תכנית 65% הקטן מביניהם. |
| 4 | ביטול השיפוע במצללה, |



התנאי
5 התאמת התכנית העתידית לתכנית 3616א'- 40 מ"ר לכל חדר יציאה לגג או בתכסית 65% הקטן מבינהם.

הערות
התנאי
1 ההיתר הוא למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017

לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג כולל שינויים פנימיים ושינוי מיקום גרם מדרגות פנימי, הכל במתחם של שני בנייני מגורים מעל חזית מסחרית רציפה בבניין הדרומי בדירה דרום- מערבית בקומה ה'. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. בכפוף לכניסה לתוקף של תכנית 3616א'.
2. הסדרת הנסיגות בגג בחזית קדמית לרחוב דיזנגוף 3.0 מ' - בהתאם לתכנית 3616א'.
3. התאמת גודל חדר יציאה לגג המבוקש לתכנית 3616א'- 40 מ"ר לחדר יציאה לגג תכסית 65% הקטן מבינהם.
4. ביטול השיפוע במצללה.
5. התאמת התכנית העתידית לתכנית 3616א'- 40 מ"ר לכל חדר יציאה לגג או בתכסית 65% הקטן מבינהם.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זלטופולסקי 17

6901/26	גוש/חלקה	16-1918	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	12/12/2016	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0250-017	תיק בניין
402.00	שטח	15-02069	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 א.פ.רובין בע"מ
 ירמיהו 7, תל אביב - יפו 6350707

עורך הבקשה
 נועה רובין
 ירמיהו 7, תל אביב - יפו 6350707

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 612,
 במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניה,
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירה,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12,
 על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 12, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 13 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי
2. הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין.
3. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל - 3 מ'
4. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.50 מ' במקום 3.00 מ'
5. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומקה 3.50 מ'
6. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש למשרד לבעלי הדירה בקומת הקרקע
7. הריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית (כולל קומת קרקע)
8. תוספת 5 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-7 יח"ד המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 12 יח"ד סה"כ
9. חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ'
10. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 3.00 מ'



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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	יש לשנות את התכנית כך שהחפירה / דיפון יורחקו לפחות 2.5 מטר מדופן גזע עץ מס' 1 (צאלון) .
2	יש למספר את העצים בתכנית קומת הקרקע בהתאם למיספורם בסקר העצים .
3	יש לקבל את אישור מחלקת הרישוי כי התקבלה הסכמת בעלי הנכס הסמוך , לכריתת העץ מס' 5 שבתחומם .
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 באיזור עץ מס' 1 , כך שלא תהיה פגיעה בעץ ובשורשיו .

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה , 6 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4 ") בערך של 4,225 ש"ח , מתוכם לפחות 3 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 4 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4 ") בערך של 2,572 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 לעץ /הדיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העץ מס' 1 (צאלון) המיועד לשימור. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעץ לא נפגע בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 14
 /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא ניתן לאשר בנייה בקו בניין 0.00 מ' בקיר משותף עם המגרש הצפוני היות והבנייה המבוקשת אינה כוללת בנייה



- בו זמנית עם המגרש הגובל מצפון כנדרש בהוראות תכנית 3616א' וכתוצאה מכך הגדלת הבנייה בכל הקומות מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.
2. מוצעת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
3. הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר להיקף הבנייה המותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני המותר.
4. גובה קומות בין רצפות חורג מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.
5. מרפסות גזוזטרה:
- בקומה ה', מוצעת מרפסת גזוזטרה קדמית בשטח העולה על 14 מ"ר ומהווה תוספת שטח מעבר למותר בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
- מרפסות בחזית קדמית ועורפית מוצעות בצורה שאינה אחידה בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
- בקומה 5 מוצעת נסיגה בחזית קדמית וכתוצאה מכך נוצרת מרפסת גג ובהמשכה מרפסת גג בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
- בקומה הגג החלקית מוצעת גזוזטרה המשכית למרפסת גג בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
6. מסתורי כביסה:
- תכנון אגף מסתורי כביסה המוצע בחזית קדמית לרחוב- נוגד את הוראות תכנית 3616א'.
- הבלטת אגף מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין האחורי והצדדי צפוני המותרים נוגדים את הוראות תכנית 3616א'.
7. תכנון גישה למרתף נלווה לדירה בקומת קרקע משטח מבואת קומת מרתף, הינו נוגד את הוראות תכנית ע'1.
8. שטח מחסן דירתי המוצע במפלס מרתף עליון הינו חורג מ- 12 מ"ר המותרים בהוראות תכנית ע'1.
9. תכנון מדרגות חיצוניות משטח חצר פרטית לכניסה נפרדת למפלס המרתף הכולל גישה למשרד, נוגדת את הוראות תכנית ע'1 וללא כל הצדקה תכנונית לכך שהנ"ל נדרש לתפקוד המגרש.
10. חצר אנגלית המוצעת במרווח צדדי דרומי ברוחב העולה על 1.50 מ' נוגדת את הוראות תקנות התכנון והבניה.
11. גובה גדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדיים עולה על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבניה.
12. מצללות:
- בקומת הגג מוצע קירוי חלקי מעל פרגולה בחזית קדמית הנוגד את הגדרתה לפי תקנות התכנון והבניה המהווה שטח עיקרי לכל דבר ועניין ומעבר לשטחים המותרים.
- בחזית קדמית מוצעת פרגולה מעל גזוזטרה בקומה ה' הנתמכת בקיר ובקונטור החורג מקונטור הגזוזטרה נוגדים את הוראות תקנות התכנון והבניה.
- בחזית עורפית מוצעת פרגולה מעל גזוזטרה בקומה ד' בקונטור החורג מקונטור הגזוזטרה בניגוד להוראות תקנות התכנון והבניה.
13. עיצוב מעטפת חזית הבניין הצדדית דרומית מוצעת עם פתחים עגולים ואינה תואמת את מאפייני הרקמה הסביבתית כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
14. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
- לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
- קיימת חוסר התאמה בין המוצג בתנוחות הקומות לחתכים וחזיתות.



- תכנית פיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים והפרטים הנדרשים לצורך בדיקתה, לרבות התייחסות עורכת הבקשה לפתרון חלחול האזורים של משטחים מרוצפים לצורך בדיקה והתאמה להוראות תכנית 3616א'.
- 15. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תכנית הרובעים 3616א' הנמצאת לפני מתן תוקף ותקנות התכנון והבנייה תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
- 16. לקבל את התנגדויות בחלקן לעניין: בנייה המוצעת בקו בניין 0.00 מ' בקיר משותף, תכנון אגף מסתורי כביסה בחזית קדמית הפונה לרחוב.
- 17. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
 - טענות קנייניות, שכן הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) הנמצאת לפני מתן תוקף ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את הצפיפות ומספר הקומות המותרים.
 - הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

הערה: הודעה על נימוקי הדחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
סמטת גן מאיר 2, רש"י 15

7226/56	גוש/חלקה	17-1283	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	06/08/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0078-002	תיק בניין
802.00	שטח	17-10086	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 קידר מבנים בע"מ
 החרושת 19, רעננה 4365610

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 במרתפים: מספר מרתפים מחסן חדרי עזר אחר: חניה
 בקומת הקרקע: חדר אשפה אחר: מגורים כמות חדרי שירותים: 5
 בקומות: קומה מפולשת כמות קומות מגורים: 7 כמות יח"ד מבוקשות: 28
 על הגג: קולטי שמש חדר מדרגות כללי פרגולה
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 29 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה ל
 הריסה ובניה חדשה מכוח תמ"א 38. הקמת מבנה מגורים ע"פ תכנית לב העיר של 5 קומות מלאות ע"ג קומת קרקע
 וקומת גג חלקית. ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 בשילוב הזכויות הקיימות. מילוי קומת עמודים עבור דירות גן, לובי
 מגורים וחדרים טכניים והקמת מרתף עבור שטחים נלווים לדירות הגן ומתקני החניה. 10% הקלה בקו בניין צדדי 1+2
 והקלה בקו בניין קדמי לפי רב הבניינים הקיימים ברחוב. 10% הקלה בקו בניין צדדי 1+2 והקלה בקו בניין קדמי לפי רב
 הבניינים הקיימים ברחוב (2.60 מ').

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה מקו בניין קדמי ובניה במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בניינים רוב הבניינים באותו קטע רחוב
2. הקמת קומת גג חלקית 65% משטח הגג מכח תמ"א 38
3. מילוי קומת עמודים מכח תמ"א 38
4. 10% בקו בניין צידי צפוני
5. 10% בקו בניין צידי מזרחי
6. הגבהת כל קומה עד לגובה של 3.30 מ' לעומת 292 מ' המותרים על פי התכנית המגבילה לגובה של 17.50 מ' עד מפלס קומת הגג.

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



ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

החלטה: החלטה מספר: 15/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה הנוגדת את התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6, לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה:
 - הקטנת קו הבניין הקדמי מ- 5.00 מ' המותרים ל- 3.00 מ' (אשר התבקשה כהקלה) אינה ניתנת לאישור.
 - הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא רצועה מפולשת כנדרש.
 - גובה קומת הקרקע (בין רצפות) חורג מעבר למותר.
 - מספר יחידות הדיור המבוקש בקומת הקרקע והגג הינו מעבר למותר.
 - הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתחת, כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי.
 - נסיגה על הגג, בחזית קדמית דרומית, קטנה מהמותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי דרומי המותר.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור ב- 5 הקומות המותרות מ- 20 יח"ד ל- 23 יח"ד (אשר התבקשה כהקלה) הינה חורגת ב- 2 יח"ד מעבר לניתן לאישור שכן שטח ממוצע הדירות המתקבל הינו נמוך מהמותר בתקנות התכנון והבניה.
3. קומת קרקע חורגת מהיקף הקומות הטיפוסיות (לא כולל הבלטת מרפסות) בניגוד להוראות תמ"א 38.
4. לפי המוצג בנספח תנועה וחניה: תכנית הבנייה המוצעת בקומות מרתף חורגת מעבר למותר בהוראות תמ"א 34 ובניגוד להנחיות המרחביות.
5. גובה מפלס הכניסה המתוכנן ביחס למפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית הינו חורג מעבר למותר בהנחיות המרחביות.
6. מרפסות:
 - שטח המרפסות בכל הקומות הינו מעבר למותר בהוראות תכנית 2363 התקפה.
 - רוחב כל מרפסת הינו עולה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת בניגוד להוראות תכנית 2363 התקפה.
 - חומרי גמר למרפסות המוצעות מזכוכית בלבד, נוגדות את ההנחיות המרחביות ביחס למאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת.



- בקומת הגג (בחזית הקדמית הפונה לרחוב רש"י) מוצעת הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת בניגוד להנחיות המרחביות.
- 7. גובה קומה במפלס מרתף עליון הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית ע'1 התקפה.
- 8. חזיתות הבניין מוצעות בחיפוי אבן, עץ וזכוכית ואינן תואמות את מאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת כנדרש בהנחיות המרחביות.
- 9. נסיגת המצללות ממעקה גג קדמי דרומי וממעקה גג צדדי צפוני הינן קטנות מהמותר בהנחיות המרחביות.
- 10. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה שכן:
 - לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
 - הבקשה אינה תואמת כלל את נספח תנועה וחניה שאושר במכון הרישוי.
 - פרסת גדרות צדדיות הוצגה בצורה חסרה ללא ציון מפלסים אבסולוטיים לרבות קו קרקע טבעי של חלקות גובלות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבנייה.
 - תכנית פיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת כל המידות, המפלסים לרבות הפרטים הנדרשים לצורך בדיקתה.
- 11. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות תקפות, הוראות התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
- 12. לקבל את טענות המתנגדים באשר לחוסר הבהירות בהקלה המבוקשת לבניית מתקנים טכניים בגבול המגרש בנישה הגבוהה מ-1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר, שכן פריסת גדרות צדדיות הוצגה בצורה חסרה ללא ציון מפלסים אבסולוטיות וסימון ק.ק.ט של חלקות גובלות המאפשרים את בחינת ההקלה המבוקשת. לדחות את טענת המתנגדים שכן:
- 13. הבקשה נבדקה בהתאם להוראות התכניות התקפות תוך התאמה להוראות תמ"א 38 במגבלות התכנון שפורסמו באזור לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את המותר לעניין גובה הקומות, הבלטת מרפסות בחזית המערבית, נסיגות הבנייה בגג לאותה חזית ולא נראה כי קיימת פגיעה ממשית במתנגדים ע"י מתן הקלות של עד (10%) בקו הבניין צדדי צפוני לרבות הגדלת צפיפות עד 20% הניתנות לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
- הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות המעפילים 25, שדרות המעפילים 25, שדרות המעפילים 25, שדרות המעפילים 25,
שדרות המעפילים 25, שדרות המעפילים 25, רייק חביבה 6, רייק חביבה 6,
רייק חביבה 6, רייק חביבה 6, רייק חביבה 6

7090/100	גוש/חלקה	17-1109	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	09/07/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0537-025	תיק בניין
270.00	שטח	16-01498	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 פנינה תורתי
 שדרות המעפילים 25, תל אביב - יפו 6761811

עורך הבקשה
 אברהם זאורוב
 השלום 1, אזור 5801620

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע שטח התוספת (מ"ר): 6.57 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 109.66 כיוון התוספת: לאחור מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קיר והוספת מדרגות שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור שטח התוספת (מ"ר): 69.07 שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 38.66 שטח פרגולה (מ"ר): 10.32

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
 1. 6% הקלה משטח המגרש בנייה מצפון בקו אפס עם בניין קיים בנייה קומה 2 בלי נסיגה מהמעקה

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

תנאים למתן היתר

התנאי
 1 סימון גג המחסן העשוי מאסבסט כנדרש ע"פ דרישות איכות הסביבה.



התנאי #	
2	הצגת תכנון עתידי של חדר יציאה לגג ליחידות הגובלות בקיר משותף .
3	הצגת פרישת הגדרות וחומרי הגמר בהתאם להנחיות מרחביות.
4	הצגת תכנית פיתוח שטח עדכנית.
5	תיקון המפרט ע"פ המסומן על גביו .
6	הגשת 2 מפרטי תקנה 27 : -כי יחידת הדיור בשתי הקומות, קרקע ו- א' מהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.- מתן התחייבות לאי סגירת מרפסות לא מקורות.

תנאים בהיתר	
התנאי #	
1	תרשם הערה לפי תקנה 27 לאי פיצול יחידת הדיור ואי סגירת המרפסות הפתוחות .
2	פיצול הדירה ליח"ד נפרדות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 16/27-12-2017
 /> אועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 17 **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017**

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת יחידת דיור קיימת והוספת חדר יציאה לגג וכו' חדר שיפור מיגון והחלפת גג אסבסט למחסן קיים .
 לאשר את ההקלה להוספת 6% משטח המגרש המהווים עד 16.2 מ"ר.

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

תנאים אחרי ועדה

1. סימון גג המחסן העשוי מאסבסט כנדרש ע"פ דרישות איכות הסביבה .
2. הצגת תכנון עתידי של חדר יציאה לגג ליחידות הגובלות בקיר משותף .
3. הצגת פרישת הגדרות וחומרי הגמר בהתאם להנחיות מרחביות.
4. הצגת תכנית פיתוח שטח עדכנית.
5. תיקון המפרט ע"פ המסומן על גביו .
6. הגשת 2 מפרטי תקנה 27 : -כי יחידת הדיור בשתי הקומות, קרקע ו- א' מהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.-מתן התחייבות לאי סגירת מרפסות לא מקורות.

תנאים בהיתר

1. תרשם הערה לפי תקנה 27 לאי פיצול יחידת הדיור ואי סגירת המרפסות הפתוחות .
2. פיצול הדירה ליח"ד נפרדות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.





22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חירותנו 35, גבעולים 1

6136/205	גוש/חלקה	17-0974	בקשה מספר
עזרא והארגזים	שכונה	15/06/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3672-035	תיק בניין
202.00	שטח	16-10306	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איל דנון
 חירותנו 35, תל אביב - יפו 6762733

עורך הבקשה

ג'ז' הוטניק
 הזית 13, כפר מל"ל 4592000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שטח הריסה (מ"ר): 7

כמות קומות לתוספת: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע+1+גג מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מערך חלוקת החדרים ומיקום המדרגות, ללא שינוי מרחב מוגן קיים. תוספת אחרת: הריסת מקטע קיים בקומת הקרקע והוספת מקטע בקומה הראשונה לצורך התאמת המבנה לתכנית גגות עמידה ב-80% קומה ראשונה ביחס לשטח קומת קרקע. בניית חדר על הגג ללא נסיגות בחזית מזרחית ובחזית מערבית. שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית כיוון התוספת: לאחור כיוון התוספת: לצד שטח התוספת (מ"ר): 52.33 הש

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

לאשר את הבקשה ל

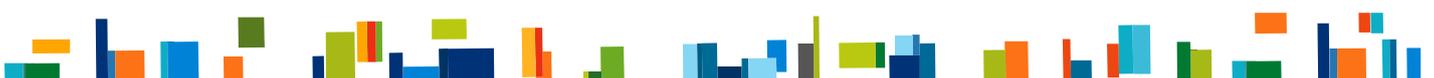
הריסת מקטע בקומת הקרקע והוספת מקטע בקומה ראשונה לצורך התאמת המבנה להוראות תכנית גגות -עמידה ב-80% שטח קומה ראשונה משטח קומת קרקע. ללא שינוי בכמות השטחים בהיתר. הוספת קומת גג בשטח של 65% משטח קומה ראשונה. קומה ראשונה וגג: קרקע קיים - כ 108 מ"ר, קרקע מוצעת - כ 101 מ"ר, קומה א קיימת - 76 מ"ר, קומה א מוצעת - כ 82 מ"ר, קומת גג חדשה מוצעת - כ 52 מ"ר. קיים ממ"ד בקומת קרקע בניית חדר על הגג ללא נסיגות בחזית מזרחית ובחזית מערבית

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית חדר על הגג ללא נסיגות בחזית מזרחית ובחזית מערבית

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)



תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הקטנת השטח המבוקש על הגג לפי תכנית ג'1 עד 65% משטחו. |
| 2 | הנמכת קומת הגג ל-3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג, |
| 3 | הקטנת שטח מרפסת הגג המבוקשת בחזית דרומית לרחוב גבעולים עד לגבול המגרש, |
| 4 | בגדר קדמית דרומית לרחוב גבעולים כיוון דלתות פילר האשפה יפתחו כלפי פנים המגרש בלבד. |
| 5 | נדרש אישור אגף הנכסים על המצב הקיים לפני הוצאת ההיתר לעניין השינויים בגבול המגרש בשונה מההיתר האחרון. |

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | חלוקת יח"ד אחת קיימת ליח"ד נפרדות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא וביטולו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

החלטה: החלטה מספר: 17 /
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017:

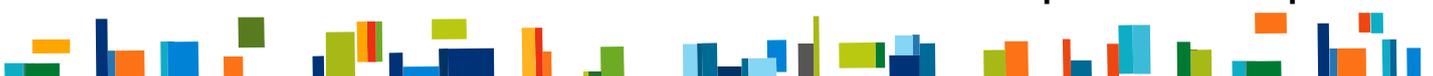
ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017

- לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות בנייה והוספת חדר יציאה לגג בבניין מגורים קיים עם יחידת דיור אחת, כולל הקלה לבניית חדר היציאה לגג בנסיגה חלקית מעקות הגג הקדמיים לפי הוראות תכנית ג1.
 - לדחות את ההתנגדות, שכן:
 - אין חריגה באחוזי הבניה המותרים. לפי תכנית 3328 השטחים העיקריים המותרים לבניה הינם 173 מ"ר.
 - תכנית 3328 מאפשרת בניה בקו 0 בחזית קדמית, כמו כן המבנה קיים לפי היתר.
 - לפי תכנית ג' 1 ניתן להמליץ כהקלה על בניה ללא נסיגה כאשר ממדי הבניין אינם מאפשרים בניה בנסיגה של 2 מ'.
 - תכנון חלקי של חדר היציאה לגג עד מעקה הגג אינו פוגע בסביבה ומקובל מבחינה עיצובית.
- הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

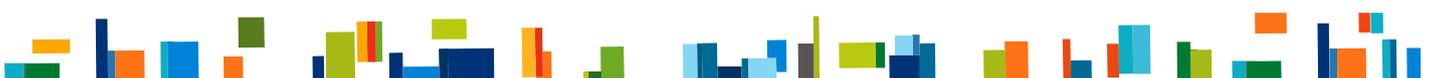
1. הקטנת השטח המבוקש על הגג לפי תכנית ג'1 עד 65% משטחו.



2. הנמכת קומת הגג ל-3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.
3. תכנון מעקה מרפסת הגג המבוקשת בחזית דרומית לרחוב גבעולים עד לגבול המגרש.
4. תכנון כיוון דלתות פילר האשפה שלא יפתחו מעבר לגבול המגרש.
5. אישור אגף הנכסים על המצב הקיים לפני הוצאת ההיתר לעניין השינויים שנעשו בגבול המגרש בשונה מההיתר האחרון.

תנאים בהיתר
חלוקת יח"ד אחת קיימת ליח"ד נפרדות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא וביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מהרש"א 4

6974/7	גוש/חלקה	17-1292	בקשה מספר
שפירא	שכונה	07/08/2017	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3577-004	תיק בניין
	שטח	17-00590	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 יגאל פרדו
 נורדא 62, הרצליה 4658222

עורך הבקשה
 אברהם זאורוב
 השלום 1, אזור 5801620

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע שטח התוספת (מ"ר): 65.46 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 118.29
 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת קירות פנימים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצוז'קין)

לאשר את הבקשה ל
 סגירת עמודים קיימים בקומת קרקע לפי תכנית ההרחבות. קומה א' בנוייה לפי היתר מס' 15-1015.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל-50% המותרים, לצורך שיפור תכנון
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.05 מ' במקום 4.50 מ' המותר
3. שינוי בטיפוס של תכנית 2408

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצוז'קין)

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת המפרט על בסיס מפת מדידה עדכנית, |
| 2 | הצגת חזית אחידה בתאום עם בוחן הרישוי וסידור כניסה נוספת לדירה לא מכיוון החזית בהתאם לקיים אצל שכן באגף הסמוך, |
| 3 | ביטול גדר בתחום המגרש להצמדת חלקי החצר המשותפת לדירה או לחילופין הגשת הסכמת בעלי הדירות |



התנאי
בלכך,
4 הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ,

תנאים בהיתר
התנאי
1 רישום הערה בהיתר בדבר אי פיצול הדירה,
2 פירוק גדרות רשת בתחום המגרש ומחוץ לגבולות המגרש הצדדי והאחורי בהתאם למסומן במפרט בעת ביצוע עבודות הבניה,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

החלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

- לאשר את הבקשה לשינויים בדירה המערבית בקומת הקרקע והרחבתה תוך מילוי השטח בין העמודים שנבנו בסמוך לדירה במסגרת היתר להרחבת הדירה בקומה השנייה מעליה, כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה 10% מקו בניין למימוש זכויות
 - שינוי בטיפוס של תב"ע בהתאם לבנוי אצל שכן לצורך תכנון אופטימלי.בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- לא לאשר את ההקלה לתוספת של 6% משטח המגרש שאינה רלוונטית והבקשה תואמת את הזכויות המותרות.

תנאים אחרי ועדה

- הגשת המפרט על בסיס מפת מדידה עדכנית.
- הצגת חזית אחידה בתאום עם בוחן הרישוי וסידור כניסה נוספת לדירה לא מכיוון החזית בהתאם לקיים אצל שכן באגף הסמוך.
- ביטול גדר בתחום המגרש להצמדת חלקי החצר המשותפת לדירה או לחילופין הגשת הסכמת בעלי הדירות לכך.
- הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- רישום הערה בהיתר בדבר אי פיצול הדירה.
- פירוק גדרות רשת בתחום המגרש ומחוץ לגבולות המגרש הצדדי והאחורי בהתאם למסומן במפרט בעת ביצוע עבודות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קמינסקה 24

6986/334	גוש/חלקה	16-0901	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	09/05/2016	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3658-022	תיק בניין
	שטח	15-02490	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קמינסקה אורבן גרופ בע"מ
 נס ציונה 8, תל אביב - יפו 6390410

עורך הבקשה

ענת בלומנטל
 אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

בריכה: קומה: ס, מיקום: ס, גודל: ס

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון גולדמן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת מתקן חניה במכפיל מעבר לקו בניין צדדי
2. ביטול נסיגות בקווי בניין צדדי ואחורי בקומות העליונות
3. חריגה מקו בניין צדדי לממד 243+287 ס"מ
4. חריגה מקו בניין אחורי לממ"ד 146 ס"מ לכיוון שד' בן צבי
5. חריגה מקו בנין קדמי לממ"ד 179 ס"מ לכיוון רח' קמינסקה
6. הרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד)
7. סגירת קומת עמודים והפיכתה ליח' דיור נוספות
8. תוספת יח"ד ב- 2.5 קומות בקונטור הקומה הטיפוסית

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון גולדמן)

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הצגת תחום מותר להרחבה בתכניות ובחתיכים. הצגת מידות וייעוד כל החדרים בבניין,



#	התנאי
2	הצגת תכנית גגות, מתן פיתרון למערכות סולריות לכל הדירות ופתרון עליה לגג עליון מתוך חדר מדרגות משותף.
3	ביטול קורה סביב בניה על הגג בגובה מעקה הגג העליון המוצעת מעבר לקוי הבניין שאינה נדרשת לחיזוק הבניין.
4	הצגת תכנית פיתוח שטח לרבות סימון גדרות, שבילים משותפים ונטיעות.
5	התאמת התכנון למותר לפי תקנות לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, ביטול מרפסות בולטות מקו בניין אחורי, מתן פתרון לאוורור כל החללים.
6	הגשת שני מפרטים כאשר השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
7	התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית גג המאפשרת הגדלת התכסית עד 65% משטח הגג כאשר שטח הדירות לא יקטן מ-80 מ"ר וזאת בהתאם לתקין מדויניות הועדה לכך.
8	קבלת אישור הגי"א לסידור שיפורי מיגון בדירות הקיימות עם עיבוי קירות בהמשך לקירות ממ"ד מקומות העליונות כפתרון חלופי לממ"ד על פי הוראות תמ"א 38.
9	מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	ישתלו במגרש 8 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

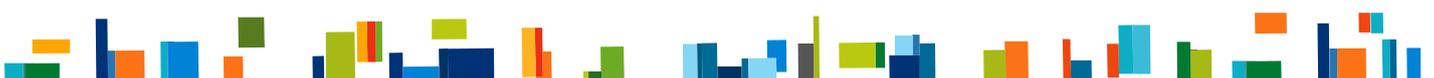
ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

תיקון תנאי מספר 5 בהחלטת הועדה 2-17-0003 מתאריך 08/02/2017 של : התאמת התכנון למותר לפי תקנות לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, ביטול מרפסות בולטות מקו בניין אחורי, מתן פתרון לאוורור כל החללים."

התיקון מתייחס להבלטת המרפסות מקו הבניין האחורי המותר וניתן לאשר את התכנון המוצע כולל הבטחת המרפסות עד 40% מהמרווח האחורי וזאת לאחר השלמת הפרסומים בגין הבלטתן שכן נחוצה מבחינה אדריכלית. החלטת הוועדה, למעט המפורט בסעיף הנ"ל בגן הבלטת המרפסות, נשארת בעינה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
העוגן 26, 3741 (רחוב) 279

בקשה מספר	17-0713	גוש/חלקה	9011/12
תאריך הבקשה	07/05/2017	שכונה	עגימי וגבעת עליה
תיק בניין	3741-002	סיווג	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע	16-00817	שטח	299.00

מבקש הבקשה

איוויב נדל"ן בע"מ
 הרבי מבכרך 16, תל אביב - יפו 6684948 שפרינגר נדל"ן בע"מ
 פל"ים כפר אז"ר 2, רמת גן 5590500

עורך הבקשה

ארז שני
 ת.ד. 37, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים מחסן אחר: מתקן חניה + שטח נלווה למגורים עפ"י עו
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה חדר גז אחר: מתקן חניה, דירת גן
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3 כמות יח"ד מבוקשות: 4
 על הגג: חדר מכונות ומעלית חדר מכונות מיזוג אויר קולטי שמש חדר מדרגות כללי
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים כמות מקומות חניה: 5 גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון גולדמן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית הקרקע מ-70% ל-80%
2. הגדלת תכסית קומת הגג מ-50% ל-70%
3. תוספת יח"ד מ-3 ל-4
4. תוספת 20% זכויות בנייה
5. ביטול נסיגת 2.5 מ' בגג לרחוב העוגן
6. הנמכת חצר אנגלית עד גובה מפלס המרתף

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון גולדמן)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

החלטה: החלטה מספר: 20 / ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017:

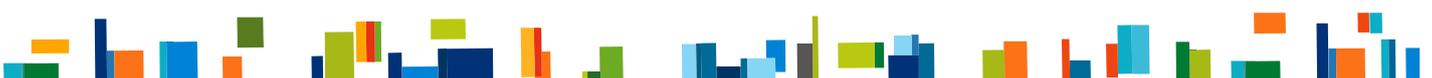
החלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בהקלה לתוספת זכויות במסגרת 20% מכוח הוראת שעה, שכן:
1. על-פי חוות-דעת מחלקת תכנון עיר, תוספת זכויות מכוח הוראת השעה אינה עולה בקנה אחד עם כוונת התב"ע לשמירה על המרקם הקיים, אופי הבינוי באזור ועידוד תוספות למבנים קיימים תמורת שיפוצם. לא ניתן ליישם תקנות הוראת השעה שכן מדובר במרקם קיים, מתוך מטרה לשמור על אופיו ולרבות עידוד שמירה ושיפוץ בניינים קיימים על פני הריסתם והקמת בניינים חדשים.
 2. מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר שלא כל שטחי הבנייה חושבו בהתאם לתקנות.
 3. נוגדת תקנות התב"ע לעניין תכסית הבנייה העל קרקעית, הגדלת תכסית הבנייה על הגג, גובה ונסיגות בקומת הגג החלקית שלא ניתן להמליץ על ההקלות שהבקשה מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר. בנוסף, ההקלות כפי שפורסמו אינן משקפות את התכנון המוצע.
 4. נוגדת תכנית בינוי ופיתוח (4)2509 וכולל מעברים מפולשים בקומת הקרקע ומהווה הגדלת נפח הבנייה.
 5. נוגדת מדיניות עיצוב יפו והנחיות מרחביות לעניין גודל ופרופורציות פתחים, סידור חלונות ממ"ד בחזית לרחוב ומיקום פתחים לחדרים טכניים בחזית לרחוב.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

החלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 51, מטלון 24

8987/1	גוש/חלקה	17-0431	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	07/03/2017	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0002-051	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

רן אפרת
 קרן היסוד 23, רמת השרון 4724897

עורך הבקשה

יניב פרדו
 בית חורון 117, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: ללא מרתף
 בקומת הקרקע: אולם כניסה חדר אשפה כמות חנויות: 3
 בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות כמות קומות מגורים: 6 כמות יח"ד מבוקשות: 40
 בחצר: גינה שטחים מרוצפים אחר: מסתור אשפה

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

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

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



ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

תנאים למתן היתר

התנאי	#
תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק,	1
מתן פתרון לסידור מערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין,	2
מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם,	3
ביטול הבלטת המרפסות החדשות מעבר ל- 1/3 מרוחב המדרכה בהתאם לנקבע בתקנות,	4
קבלת אישור מאגף הנכסים להבלטת המרפסות החדשות לתחום הדרך (במסגרת 1/3 מרוחב המדרכה) או ביטולם,	5
הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים והוכחה להתאמתם למותר בתקנות,	6
השלמת תיאום התכנון מול מחלקת השימור לפני הוצאת היתר,	7
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,	8

תנאים בהיתר

התנאי	#
ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מחלקת השימור וחברת שמ"מ המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר וסיומן עד גמר עבודות הבניה,	1
יש לרשום תקנה 27 בדבר רישום בית משותף אחד על שני המגרשים,	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

תנאים לאיכלוס

התנאי	#
יוגש לאיכות הבניה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 3 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות ,	1
יוגש לאיכות הבניה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתל במגרש השכן 1 עץ חדש בגודל 9 (" 3) לפחות , בערך של 557 ש"ח , תמורת העצים המיועד לכריתה ,	2

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
מתן ערבות בנקאית אוטונומית על ידי בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר לשיפוץ המבנה, בגובה של פי 10 משיעור האגרה, וזאת לפי תקנות התכנון והבניה שנכנסו לתוקף ב- 13.9.2002,	1
תירשם העדה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין. הצגת הרישום לפני חיבור חשמל,	2
עמידה בתנאי תקנות התכנון והבניה (הסדרת מקומות חניה) באמצעות תשלום לקרן חניה,	3

התחייבויות להוצאת היתר

התנאי	#
הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות,	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

החלטה: החלטה מספר: 21 / ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. בהסתמך על חוות הדעת המשפטית לאשר את הבקשה להריסת הבניינים הקיימים, למעט קירות חזית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים ב-2 חלקות נפרדות ללא איחודם עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 40 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים:
 - תוספת 2.5 קומות חדשות מכח 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:
 - ניווד זכויות בין הקומות לצורך תכנון אופטימאלי.
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית עבור תכנון אופטימאלי.
 - הגדלת תכסית קומת הקרקע בחלקה 11 מעבר ל- 50% המותרים עד 73%
 2. לאשר פתרון חלופי ל-32.34 מקומות חנייה החסרים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ובכפוף למילוי כל התנאים של תחנת תנועה וחנייה.
 3. לדחות את ההתנגדויות מכיוון שמדובר בטענות קנייניות והוועדה המקומית מוסמכת לדון בנושאים טכנוניים בלבד.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

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.
4. ביטול הבלטת המרפסות החדשות מעבר ל- 1/3 מרוחב המדרכה בהתאם לנקבע בתקנות.
5. קבלת אישור מאגף הנכסים להבלטת המרפסות החדשות לתחום הדרך (במסגרת 1/3 מרוחב המדרכה) או ביטולם.
6. הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים והוכחה להתאמתם למותר בתקנות.
7. השלמת תיאום התכנון מול מחלקת השימור לפני הוצאת היתר.
8. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש, נטיעת עצים חדשים לפי קובץ הנחיות, מפלסי הקרקע הגובלים, חומרי הגמר, פתרון למעבי המזגנים ופרטיהן, והבלטת פיר איורור מהשטח המסחרי - בתאום עם בוחן הרישוי.



התחייבויות להוצאת היתר
הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין בשני המגרשים, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.

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. יש לרשום תקנה 27 בדבר רישום בית משותף אחד על שני המגרשים

ההחלטה התקבלה פה אחד.



22/03/2023
 כ"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הגר"א 3

6894/18	גוש/חלקה	17-1081	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	04/07/2017	תאריך הבקשה
עבודה מצומצמת-מהיר שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	סיווג	0384-003	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אלי אגף נכסים לוי
 אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

עורך הבקשה
 ידין תדמור
 שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 קומה בה מתבצעת התוספת: כניסה, א, ב, גג שטח התוספת (מ"ר): 71.5 כיוון התוספת: לצד תוספת אחרת: מיכל מים, גומחות מים וחשמל, מסתור אשפה

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
 1. הקמת מדרגות מילוט עד קו בניין צדדי 0 ובגובה של כ-14 מ'. 2. הצבת מיכל מים עבור מערכת מתזים בקווי בנין אחורי וצדדי 0. 3. בניית גומחות מים וחשמל בקו מגרש צדדי 0 ובגובה מעל 1.5 מ' המותרים.

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה,

הערות

התנאי





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

הערה: פיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 22/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0023-17-2 מתאריך 27/12/2017

- לאשר את הבקשה לתוספת בניה ושינויים בבניין קיים, הכוללים:
- הריסת מהלך מדרגות חיצוני קיים במרווח הצדדי (הדרום - מזרחי) של המגרש והקמת מהלך מדרגות חדש מחומר קל במרווח הנ"ל;
 - שינויים בחזיתות הכוללים: הגבהת מעקה גג בנוי במעקה מחומר קל ושינויים במיקומם וממדיהם של פתחי הבניין;
 - שינויים בפתוח שטח המגרש הכוללים: הקמת שער כניסה בחזית המגרש לרחוב, גומחת מים ומסתור אשפה במרווח הקדמי הצדדי והצבת מיכל מים בחזית העורפית האחורית של המגרש.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הקמת גומחות מים וחשמל בגבול המגרש הצדדי , בגובה של 2 מטר במקום 1.50 מטר המותרים.
- ב. הקמת מדרגות חירום במרווח הצדדי, הדרום-מזרחי של המגרש בצמוד לבניין הקיים בגובה של כ- 14 מטר.
- ג. הצבת מיכל מים במרווח האחורי צדדי, עד לגבולות המגרש.

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבניה.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

