11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-23-0008 תאריך: 24/05/2023 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 2-23-0007 מתאריך 10/05/2023

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	22-1833	0978-017	אידלסון רחל ושמואל 8	נעמה ניר	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	22-2152	0821-036	קהילת ורשה 36	אמוץ מסד	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	3
3	23-0143	0991-008	ברודי חיים 8	בר אביבי	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	7
4	21-1376	0801-240	בני אפרים 240	בונים בעיר (בני אפרים 238 ת"א) בוני התיכון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	10
5	21-1377	0801-236	בני אפרים 236	בונים בעיר (בני אפרים 236 ת"א) בוני התיכון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	13
6	22-2015	2016-007	רדינג 45	גוש דן מגורים בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	15
7	22-2091	0838-080	אשכנזי ישראל 80	משה אלקלעי	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	23
8	22-2030	0805-015	שלונסקי אברהם 15	בונים בעיר (המאירי 7 תל אביב) בוני התיכון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	28
9	23-0060	2001-021	ענתות 21	אייל ניצן	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	32
10	23-0113	0833-038	רומנילי 38	דניאל אהרונוביץ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	35
11	23-0006	0752-017	התמר 17	דין רוזנברג צדר	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	39
12	22-1947	0131-033	התבור 33	אדלר- תמ"א 38 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	41
13	22-1964	0323-032	ריינס 32	דנקרון תל אביב בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	47
14	22-2124	0266-024	שדרות עמנואל הרומי 24	בונים בעיר(עמנואל הרומי 24) בוני התיכון בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	51
15	23-0153	0196-085	סוקולוב 85	הבית בסוקולוב 85	תוספות בניה תוספת בניה לפי	56

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
				תל אביב בע"מ	תמ"א 38	
16	22-1515	0086-017	בוקי בן יגלי 17	ק.ב.י אחזקות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	61
17	23-0035	0194-154	ז'בוטינסקי 154	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	70
18	22-1787	0270-015	בן עזרא 15	סיון 38 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	74
19	22-1793	1250-036	קוסובסקי 36	קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	79
20	22-0084	0565-002	חנקין 2	דניאל נסימיאן	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	85
21	22-1826	0494-046	שטריקר 48	יעל כהן	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	87
22	22-2036	0192-009	נצח ישראל 9	בלגיה וח.מיתר בנצח ישראל בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	92
23	22-2121	0194-109	ז'בוטינסקי 109	בניין וסביבה מגורים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	97
24	22-2153	0487-009	פנקס דוד צבי 10	תומר רייפמן	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	101
25	23-0240	0546-004	סוטין 4	ק.אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	106
26	22-2041	0222-003	כ"ג יורדי הסירה 4	י.ע חג'ג' בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	110
27	22-1819	0717-008	שביל החלב 8	מור וינברג חן-בר	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	112
28	22-1919	0763-018	שביל היסמין 20	יעקב קובי ניסן	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	116
29	22-1943	4145-009	מח"ל 11	שי רג'ואן	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	119
30	22-1945	0767-027	שביל הרקפת 27	ג'סיקה אמילי שי	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	121
31	22-0353	0148-013	מולכו שלמה 13	סוניה גבריאלה אוחנה	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	124
32	22-2040	1084-030	איתיאל 30	אריה אורגד	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	127
33	22-2073	4024-037	כביר 37	יחיאל פרג'י	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	131
34	22-1915	3671-108	דרך בר-לב חיים 110	ענבר בן יעקב	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	135
35	22-1941	0134-022	אלחנן יצחק 22	בניני מ.מטלון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	138
36	22-1603	0028-005	צ'לנוב 5	ארי רפלד	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	142
37	22-1777	3073-029	למרטין 29	נתנאל אלפסי	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	146
38	22-2084	3001-012	שדרות ירושלים 12	מלונות אפריקה ישראל בע"מ	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	149

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
39	22-1513	3657-016	ורשבסקי 16	אושרת ריער מנו	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	152
40	22-1790	3634-014	די רוסי 14	סמיון שמחה פרייב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	155
41	22-2144	0033-004	וולפסון 4	וולפסון 4 יזמות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	158
42	19-1438	0392-010	רשי"ף (ר' שמואל יוסף פין) 10	יצחק חסיד	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	164
43	22-1195	0006-074	לינקולן 4	ישראל לוי	ציבורי חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	167

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-23-0008 תאריך: 24/05/2023 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	מ"מ יו"ר הוועדה המקומית
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העיריה	
נציגים בעלי דעה מייעצת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אסף הראל	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה	
	גל שרעבי	המשנה לראש העירייה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העיריה	
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	
	ענת בן-לוי יליזרוב		
נציגים בעלי דעה מייעצת	אדר' חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדר' טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדר' עמית גולדשטיין	מ"מ נציג שר הפנים	
	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	אינג' לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	
	אינג' ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות	
	רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה	
	גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	
	משה רענן	נציגת כיבוי אש	
	אדר' בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון	
	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	ע"י מ"מ רן אבן שושן, נדב פרסקו
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד לירון שחר	סגן ליועץ המשפטי	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	ע"י מ"מ נעמה רבן
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד אושרת שפי	סגן בכיר ליועץ המשפטי	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
אידלסון רחל ושמואל 8

בקשה מספר	22-1833	**גוש/חלקה**	6624/582
תאריך הבקשה	17/11/2022	**שכונה**	גני צהלה, רמות צהלה
תיק בניין	0978-017	**סיווג**	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע	22-01652	**שטח**	656.00

מבקש הבקשה
רמי קירשבלום
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6900346נעמה ניר
אידלסון רחל ושמואל 8, תל אביב - יפו 6900346

עורך הבקשה
ג'ניה מרז'נוב
קהילת פאדובה 19א, תל אביב - יפו 6940419

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
אחר: ללא תוספת, קומה בה מתבצעת התוספת: ללא תוספת, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוויים פנימיים במרתף - הוספת מטבחון, שינוי מבנה חדר רחצה, הוספת מקום לפח אשפה במקום נישה שיימת בחצר הבית, הוספת מבואה לחלוקה בין יחידה קיימת ויחידה חדשה וכדי לאשפר גישה לממ"ד לשתי היחידות.
, שימוש המקום כיום: בהיתר מחסן, חדר משחקים,
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): המרתף משמש היום כמחסן וכחדר משחקים וכולל גם ח.רחצה וממ"ד שלא יכלל ביחידה המפוצלת., שימוש מבוקש: בקשה להקלה לשינוי שימוש שטח המרתף בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבניה התשע"ז 2017 - השימוש המוצע למטרה עיקרית למגורים., שימוש חורג בקומה מספר: -1, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לתקן בהחלטת הוועדה מיום 22/02/2023 את סעיף מס' 2 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן (ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין

#	התנאי
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הגשת תכנית עבור רישום הערה לפי תקנה 27 לגבי יח"ד הנוספת מכח חוק הוראת שעה 117, שהינה מיועדת להשכרה או למגורים קרוב ולא לעברת בעלות. הפרת תנאי זה תוביל לביטול ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר שהדירה הנוספת שהתקבלה כתוצאה מהפיצול היה להשכרה או למגורי קרובים של בעל הדירה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

אלנה דוידזון: אישרנו את הפיצול לפי תיקון 117, הקטנת כופר חנייה. הדירה במרתף קטנה.
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לתקן בהחלטת הוועדה מיום 22/02/2023 את סעיף מס' 2 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן (ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
קהילת ורשה 36

בקשה מספר	22-2152	**גוש/חלקה**	6636/272
תאריך הבקשה	28/12/2022	**שכונה**	הדר-יוסף
תיק בניין	0821-036	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	21-02086	**שטח**	852.00

מבקש הבקשה
אמוץ מסד
קהילת ורשה 36, תל אביב - יפו 6970206

עורך הבקשה
אלרן איבינדר
ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 6971911

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2204, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 72.57, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 122.77, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת חדר מחוזק,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 24, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.95, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דריאל יואב - קהילת לבוב 36, תל אביב - יפו 6972538	אני מתנגד להקלה המוצעת בפרט ולתכנית הבניה הנ"ל ככלל, מאחר ותכנית המדידה עליה מתבססת הבקשה להיתר, שגויה. סימון קו הגבול בתכנית בין חלקות 271 ו 272 בתכנית המדידה הכלולה בבקשה להיתר, שגוי ואינו תואם את המופיע במפת המדידה המצורפת. שאושרה באגף ההנדסה של העיריה. קו הגבול בבקשה הנדונה להיתר, הוסט בצורה משמעותית לתוך שטח החלקה השכנה (קהילת לבוב 36) על כל המשתמע מכך. משכך, הבניה המוצעת הינה בסטייה ניכרת מהתכניות הרלוונטיות ועלולה לפגוע בזכויות ההרחבה העתידית של המבנה בבעלותנו. אבקש לעצור את אישור הבקשה הנדונה להיתר לצורך בירור והסדרה של מפת המדידה.
2	ריקה ניסים - קהילת לבוב 36, תל אביב - יפו 6972538	מתנגד בתוקף לבקשה. קו המגרש הדרומי של חלקה 272 גוזל 2 מטר מקו המגרש הצפוני של חלקה 271 שגובלת בדירות (4 ו-1) .

#	מתנגדים	נימוק
		בשנת 2014 קיבלנו (דירות 1-ו-4) היתר בנייה מהעירייה 14-0395 בהתאם לקווי המגרש הנוכחיים ראה תיק ביניין 0822-036. כידוע גם אנו פירסמנו בכל המדיה וגם מדלת לדלת את פרטי הבקשה והשכנים בגוש 272 אישרו אותה!. אומנם ההיתר לא יצא לפועל, אך לא ייתכן שכעת הם מתעלמים מאישורם ונכנסים לתוך השטח שברשותנו וגוזלים את זכותנו על הקרקע ופוגעים בזחויות הרחבה עתידיות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבניה מוצעת בקומה שניה מעל דירה קיימת בקומת הקרקע. כל הגדרות קיימות גם בהיתרים הקודמים. הגדר הדרומית הגובלת עם חלקה 271 נמצאת בתוך החלקה 272 ולא מעבר לגבול המגרש כפי שטוענים המתנגדים.	מומלץ לא לקבל
2	הבניה המוצעת תואמת הוראות תב"ע 2204 ותב"ע 2691 והבניה אינה פוגעת בזכויות הבעלים האחרים.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. **לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומה א' באגף חיצוני דרומי ובניתה מחדש בצורה מורחבת כולל חדר לשיפור מיגון ומעליה בניית חדר יציאה לגג ומרפסת גג מקורה ע"י פרגולה קלה, מעל יח"ד קיימת מורחבת בקומת הקרקע, בבניין מגורים טורי בן 2 קומות, ל-6 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:**
2. **לדחות את התנגדויות, שכן הבניה המבוקשת אינה פוגעת בזכויות הבעלים האחרים בחלקה ותואמת את הוראות תב"ע 2204 ו- 2691 החלות במקום. כמו כן הבניה מוצעת בקומה שניה בקונטור בניה קיימת בקומת הקרקע, ולא כוללת שינוי בפיתוח השטח. הגדרות קיימות לפי היתרים קודמים ואינן פולשות לחלקה הגובלת בצד הדרומי (חלקה 271 בגוש 6636).**

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד') לחוק.

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
2	ביצועה שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ עד גמר עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. **לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומה א' באגף חיצוני דרומי ובניתה מחדש בצורה מורחבת כולל חדר לשיפור מיגון ומעליה בניית חדר יציאה לגג ומרפסת גג מקורה ע"י פרגולה קלה, מעל יח"ד קיימת מורחבת בקומת הקרקע, בבניין מגורים טורי בן 2 קומות, ל-6 יח"ד, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:**
2. **לדחות את התנגדויות, שכן הבניה המבוקשת אינה פוגעת בזכויות הבעלים האחרים בחלקה ותואמת את הוראות תב"ע 2204 ו- 2691 החלות במקום. כמו כן הבניה מוצעת בקומה שניה בקונטור בניה קיימת בקומת הקרקע, ולא כוללת שינוי בפיתוח השטח. הגדרות קיימות לפי היתרים קודמים ואינן פולשות לחלקה הגובלת בצד הדרומי (חלקה 271 בגוש 6636).**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד') לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצועה שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ עד גמר עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ברודי חיים 8

בקשה מספר	23-0143	**גוש/חלקה**	6769/87
תאריך הבקשה	18/01/2023	**שכונה**	רמת-אביב
תיק בניין	0991-008	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	21-02834	**שטח**	8,774.00

מבקש הבקשה
בר אביבי
ברודי חיים 8, תל אביב - יפו 6905615

עורך הבקשה
לירון רוזנפלד זרקה
ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 59.53,
כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310, קומה בה מתבצעת התוספת:
ראשונה וגג, מבוקשים שינויים פנימיים: מבוקשת הריסת יח"ד אמצעית עליונה ובניתה מחדש בצורה מורחבת.,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת דירה הקיימת בקומה א' באגף האמצעי המזרחי ובניתה מחדש בצורה מורחבת עם ממ"ד וגג רעפים וניצול חללו כולל הקלות הבאות:
-בניה קומה שניה לא ברצף ב-2 חזיתות , דרומית וצפונית, מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע, כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

#	התנאי
	להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	מפרט שימור עצים בוגרים של נמרוד שיינר מיולי 2022 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	התחייבות בעלי היתר לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לאשר את הבקשה להריסת דירה הקיימת בקומה א' באגף האמצעי המזרחי ובניתה מחדש בצורה מורחבת עם ממ"ד וגג רעפים וניצול חחלו כולל הקלות הבאות:
-בניה קומה שניה לא ברצף ב-2 חזיתות, דרומית וצפונית, מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע, כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	**אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין**
2	**דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים**
3	**עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)**
4	**תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.**

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	**דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,**

#	תנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	מפרט שימור עצים בוגרים של נמרוד שיינר מיולי 2022 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי
1	התחייבות בעלי היתר לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בני אפרים 240, אנכי 7

בקשה מספר	21-1376	**גוש/חלקה**	6625/1026
תאריך הבקשה	21/10/2021	**שכונה**	'נאות אפקה ב
תיק בניין	0801-240	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	20-02051	**שטח**	1,000.00

מבקש הבקשה
בונים בעיר (בני אפרים 238 ת"א) בוני התיכון בע"מ
הרוקמים 26, חולון 5885849

עורך הבקשה
רן בלנדר
הארבעה 28, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 984.7,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: 4 דירות,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 24,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבי מ.א.,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לבטל תנאים מספר 2 ו 3 בהחלטת הוועדה מקורית ולהוסיף תנאים לאחר ועדה לצורך אישור מכון בקרה:
1.קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2 .הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הגשת תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפריים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפריים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפריים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות .
2	תשלום אגרות והיטלים;
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29931.00 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	חוות הדעת האקוסטית של ע. לבני מתאריך 23.6.22, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
2	הפקדת פוליסת ביטוח של צד' ג' לכיוסי נזקים ככל שיהיו מהחדרת העוגנים.
3	* לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	תאום הנדסי מאושר לעוגנים
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	יש להציג אישור אגף שפ"ע לתיאום טיפול של עצים 4-5, 10-11 במדרכה.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום בפועל של תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפריים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפריים 238) חלקה 994 וברחוב אנוכי 7 (בני אפריים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות .
3	הצגת אישור מכון בקרה
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר. האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן כי בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך במבנה ובסביבתו תואמת לכל דין. האישור יכלול דוח תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה, התקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.

#	התנאי
7	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל -1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

מלי פולישוק: הבקשה היא מינואר 2023, חוות הדעת מנובמבר 2022 ואפילו קודם, אולי הוגשה תוכנית מתוקנת? צריך לרשום זאת ולבדוק. הוגשה תוכנית מתוקנת מאפריל 2023.
הלל הלמן: ביקורת פיקוח ב-2022, נפתחה מחדש בינואר 2023.
ליאור שפירא: לאשר את הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לבטל תנאים מספר 2 ו 3 בהחלטת הוועדה המקורית ולהוסיף תנאים לאחר ועדה לצורך אישור מכון בקרה:
1.קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2 .הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בני אפרים 236, אנכי 3

בקשה מספר	21-1377	**גוש/חלקה**	6625/914
תאריך הבקשה	21/10/2021	**שכונה**	'נאות אפקה ב
תיק בניין	0801-236	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	20-02274	**שטח**	1,000.00

מבקש הבקשה
בונים בעיר (בני אפרים 236 ת"א) בוני התיכון בע"מ
הרוקמים 26, חולון 5885849

עורך הבקשה
רן בלנדר
הארבעה 28, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 1141.92,
במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: 3 דירות,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 23,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבי מ.א.,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לבטל תנאים מספר 1 ו 2 בהחלטת הוועדה המקורית ולהוסיף תנאים לאחר ועדה לצורך אישור מכון בקרה:
1.קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2 .הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הגשת תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפריים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפריים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפריים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות .
2	תשלום אגרות והיטלים;
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 36413.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
2	הפקדת פוליסת ביטוח של צד' ג' לכיוסי נזקים ככל שיהיו מהחדרת העוגנים
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי לעוגנים מאושר ובתוקף.
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום בפועל של תקנה 27 עבור רמפה משותפת ומעבר בזיקת הנאה לחלקות הגובלות ברחוב אנוכי 3 (בני אפריים 236) חלקה 914 ברחוב אנוכי 5 (בני אפריים 238) וברחוב אנוכי 7 (בני אפריים 240) חלקה 1026 ועבור אי סגירת מרפסות הבולטות .
3	הצגת אישור מכון בקרה
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לבטל תנאים מספר 1 ו 2 בהחלטת הוועדה המקורית ולהוסיף תנאים לאחר ועדה לצורך אישור מכון בקרה:
1.קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2 .הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רדינג 45, ברש אשר 1, ברש אשר 5, ברש אשר 7, בלום ליאון 4, בלום ליאון 6, בלום ליאון 8

בקשה מספר	22-2015	**גוש/חלקה**	6768/7
תאריך הבקשה	11/12/2022	**שכונה**	רמת-אביב
תיק בניין	2016-007	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-00850	**שטח**	5,965.00

מבקש הבקשה
גוש דן מגורים בע"מ
מור 15, ערד 8906615

עורך הבקשה
רמי לוטן אדריכלים
ויסוצקי 16, תל אביב - יפו 6233808

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 15, שטח הריסה (מ"ר): 5663.1,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 120,
פירוט נוסף: תמ"א 38 לשלושה בניינים, אשר ברש 1+5+7. הריסה ובניה מחדש, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אהרנסון אפרים - פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822	גבול המגרש של ברש 1 חורג מהשטח בבעלותו ופולש לתוך המגרש הסמוך של רדינג 43 פיכמן 2. במסגרת הריסת הבניין לצורך בנייה חדשה מן הראוי שיסמנו את קו הגבול בין המגרשים, כראוי.
2	אלטמן מירי - רדינג 43, תל אביב - יפו 6902821	הבניין שלנו צמוד בגדר משותפת לבניין נשוא הבקשה. הבניין באשר ברש "סיפח" לשיטחו חלק מהשטח השייך לנו, כעת נבקש להשיב את השטח שלנו אלינו. בנוסף, בבקשה שהוגשה מתוארת כוונה לבצע חפירות, הדבר עלול לסכן את תשתיות הבניין שלנו ולפגוע ביסודותיו, הדבר מהווה סכנה ממשית לבטחון הדיירים, בטיחות המבנה וכיוב'. חייבים להבטיח את בטחוננו, בטיחותנו ושלא תהיה פגיעה

#	מתנגדים	נימוק
		ברכושנו. אבקש לקבל התייחסות מפורטת לכל האמור.
3	אמיר איתי - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, אמיר מרב - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, דורון יובל - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, חיות איתי - עמיחי יהודה 3, תל אביב - יפו 6967100, יורן נועם - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, יפה גיל - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, יפת יונה - ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901, כהן עגן איתמר - רות 4, תל אביב - יפו 6437204, כוכבי שמחה - ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914, כספי אביבית - פרלוק משה 14, תל אביב - יפו 6936716, כספי עודד - פרלוק משה 14, תל אביב - יפו 6936716, מילר דב - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, מילר יונה - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, מלמד נועה - מבצע קדש 6, תל אביב - יפו 6998306, סימון ליאת - שינדלר אוסקר 40, תל אביב - יפו 6930205, פדוביץ דניאל - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, פורטונוי איטה - הצברים 19, הרצליה 4630755, פורטנוי אבנר - הצברים 19, הרצליה 4630755, קצר דליה - ברש אשר 7, תל אביב - יפו 6946914, רביב רמי - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, רוטנברג יקוטיאל ברברה ברכה - ברש אשר 5, תל אביב - יפו 6946910, רון פולני מאירה - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906, רחלניקו פופה - ברש אשר 1, תל אביב - יפו 6946901, שי אפרת - צוקרמן 7, גדרה 7040907	מצ"ב מכתב התנגדות.
4	ארדה בועז - רדינג 43, תל אביב - יפו 6902821	כפי שסורט לעיל חצר הבנין של רידינג 43 צמוד לבנין אשר ברש 1. שטח המגרש של אשר ברש 1 חרג באופן משמעותי לתוך המגרש של הבנין שלנו. לפני כל תיגנון יש לתקן באופן מיידי את שטח הגרש של אשר ברש 1 ולהתאימו לתוכניות העיריה ווקווי הבנין, כפי שמופיע בתוכניות העיריה לגבי גוש 6768 8 בנוסף ולאור הקירבה הקטנה בין הבנינים, קיים חשש לפגיעה ביסודות הבנין שלנו, ועל כן יש לקבוע כללים ובטחונות למניעת פגיעה ביסודות רידינג 43

#	מתנגדים	נימוק
5	ארדה עדי - רדינג 43, תל אביב - יפו 6902821	בין הבנין שלנן רידינג 43 לבין הבנין באשר ברש 1 יש גבול משותף, חצר אשר ברש 1 חרגה באופן משמעותי לתוך גבולות המגרש של הבנין שלנו את החריגה חייבים לתקן על פי החוק וקווי המיתאר ולהתאים את השטח של אשר ברש 1 לתוכניות, כפי שמופיעות בעיריה ביחס לגוש 6768 8. את החריגה חייבים לתקן לאלתר, על מנת שניתן יהיה לקבוע את שטח המגרש של אשר ברש 1 על פי תוכניות העיריה ולא על פי המצב השגוי בשטח. כמו כן מאחר ולצורך הבניה העתידית אמורות להיות חפירות שונות, יש לדאוג לבטיחות היסודות של רידינג 43 ולביטוח שיכרסה את הבנין , דייריו ומשתמשיו מפני כל נזק, מטרד ו או סיכון מכל סוג שהוא. כפי שצויין המרחק בין שני הבתים קטן מאוד, נקודה שדורשת התייחסות מיוחדת.
6	בן שמאי ברכה - ברודצקי 1ב, תל אביב - יפו 6905102, הראל בני - הברון הירש 11, תל אביב - יפו 6946215, פרייס דן - כפר יונה 23א, תל אביב - יפו 6997416	
7	גינזברג טל - רדינג 4א, תל אביב - יפו 6902212	הבניין ברח' אשר ברש 1 המהווה חלק מתוכנית ההגשה חורג משמעותית לגבולות המגרש של רדינג 43. החריגה חייבת להיות מתוקנת על פי חוק וקווי המתאר חייבים להתאים לתוכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 6768-8. לכן יש לדאוג לתקן את החריגה , בעת קביעת שטח הבנין של אשר ברש 1 על פי תוכניות העירייה. כמו כן, מכיוון שיחפרו ומאחר והמרחק בין שטח אשר ברש 1 לרדינג 43 קטן יש לוודא שיהיה ביטוח שיכסה את רדינג 43 בכל מקרה של פגיעה.
8	גל עמירה - יציץ 4א, תל אביב - יפו 6941937	הבנייה המבוקשת מסכנת את יציבותו של הבית הקיים שבבעלותי, לא הוצגו מסמכים המוכיחים יציבות למבנה הצמוד בעת ההריסה, לא הוצג פתרון דיפון שיימנע את קריסת הבית הקיים והקרקע שמתחתיו לא הוצגו פתרונות לעבודה בחזית הצמודה מבלי לחרוג בשטח העבודה על גג ביתי מבקשת לקבל כתב התחייבות להחזרת המצב לקדמותו ולפיצוי בכל מקרה של פגיעה או שינוי במצב הבית כמו שהוא היום
9	גל עמירה - ת.ד. 1, גשר 1515700	אני בעלת הבית הצמוד לבית בו מבוקשת הבקשה בכתובת יציץ 4א הבנייה המוצעת החדשה צמודה לביתי ואני חוששת ליציבות המבנה בעת עבודות ההריסה והבנייה הצמודות וכן לכל נזק שעלול להגרם בעקבותיה. על כן אבקש לראות בבקשה להיתר כתבי התחייבות חתומים ע"י מבקש הבקשה לשמירה על המצב הקיים בביתי, וכן פיצוי מלא לכל נזק שייגרם במישרין או בעקיפין בשל ביצוע העבודות המבוקשות. יש לשים לב כי הבנייה המבוקשת מציעה מרתף בבנייה תת קרקעית, וכי לא הוצע קיר דיפון לתמיכת המגרש השכן. עבודת

#	מתנגדים	נימוק
		חפירה פתוחה ללא קיר דיפון עלולה להביא לקריסת הקרקע גם בצד המגרש שלי ולנזק בלתי הפיך ליציבות המבנה אבקש לצרף לבקשה דוח קרקע מלא, ונספח יציבות חתום ע"י בעלי מקצוע המוסמכים לכך, וכן כתב אחריות קבלן ומזמין העבודה להבטחת השמירה על ביתי המבנה המוצע מוגבה מעל ביתי ב2 קומות נוספות בקו בניין 0. לצורך ביצוע עבודות החיפוי והשלד בקיר הגובל יהיה צורך לעבוד על גג ביתי - אבקש להבטיח שעבודות אלו יאושרו מולי, יאושרו ע"י מהנדס מטעמי, וכן יישמר המצב הקיים ללא פסולת בניין שעלולה להשפיע על הגג מכל הבחינות כגון פגיעה בניקוז, איטום, מערכות הגג וכו'. אני מתנגדת להקמת החצר המונמכת ללא הצגה מלאה (בשלב הבקשה להיתר) של פתרון היציבות למבנה ולחצר הקיימת. אין ברצוני להשקיע מכספי על התאמות ותיקונים למצב החדש, ועל כן אבקש שנספחי ההיתר יכללו בתוכם את כל מה שיבטיח כי הבנייה על כל ההקלות המוגשות בה והתכנון המוצע, לא יפגעו במאום בביתי, בחצר, בקירות התמך השכנים, במערכות ותשתיות קיימות וכו'. יש לשים לב כי חיבור החשמל לשני הבתים עובר דרך ביתי שלי ורק אז מגיע לבית הצמוד ביציץ 4. יש להבטיח העתקת החיבור החדש לבית ביציץ 4 ללא מעבר תשתיות חדשות דרך הבית שלי תשתית הביוב הקיימת במגרש גם היא משותפת ועוברת בין הבתים ויש להבטיח כי לא תיפגע בצד שלי אשמח לשיתוף פעולה מלא מצד השכנים החדשים, לשמירה על שכנות טובה ועזרה בכל מה שנדרש על מנת להבטיח ששני הצדדים יצאו מרוצים מהתהליך ללא חשש לפגיעה ונזק לשום צד.
10	הרמן גיל - רדינג 43, תל אביב - יפו 6902821, ויגדור נירה - רדינג 43, תל אביב - יפו 6902821	בין רדינג 43, בו נמצאת הדירה שלנו, לבין הבנין באשר ברש 1 רדינג 45 יש גבול משותף. חצר אשר ברש 1 כבר כיום חורגת באופן משמעותי לתוך הגבולות של שטח הבניין שלנו. החריגה צריכה להיות מופסקת ולהיות מתוקנת על פי החוק, כך שקווי המתאר יתאימו לתכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 6768-8. על כן מתבקש כי בעת קביעת שטח הבנין של אשר ברש 1 רדינג 45 תופסק החריגה, ושטח אשר 1 יתוקן וייקבע על פי תכניות העירייה (ולא על חשבון שטח רדינג 43). כמו כן ומכיון שיבוצעו עבודות חפירה , יש לדאוג לבטיחות היסודות ברדינג 43 ולביטוחים מתאימים שיכסו נזקים אפשרים לרדינג 43.
11	וינטראוב סער - רדינג 43, תל אביב - יפו 6902821	ביננו לבין הבנין באשר ברש 1 יש גבול משותף. חצר אשר ברש 1 חרגה משמעותית לתוך הגבולות של שטח הבניין שלנו. החריגה חייבת להיות מתוקנת על פי החוק וקווי המתאר חייבים להתאים לתכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 6768-8 יש לדאוג לתקן את החריגה, בעת קביעת שטח הבנין של אשר ברש 1 על פי תכניות העירייה. כמו כן ומכיון שיחפרו , יש לדאוג לבטיחות היסודות ברדינג 43 כאמור ויש לדאוג לביטוח שיכסה את הבניין שלנו לכל מקרה של פגיעה, שבינו ובין השטח האמור המרחק קטן מאוד

#	מתנגדים	נימוק
12	זהבי חנה - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906	
13	יעקובוביץ חיה - ברודצקי 41א, תל אביב - יפו 6905228	
14	יריב ורדינה - הפרחים 5, רמת השרון 4723119	לבניין שלנו ברידינג 43 גדר משותפת עם הבניין באשר ברש 1. לפני שנים חרגה החצר של אשר ברש 1 מהשטח שמופיע בתכנית והשתלטה על שטח ששייך על פי התכניות של עיריית תל אביב לרידינג 43. ראה תכנית גוש 6768-8. בעת תכנון הבנייה יש לדאוג שהשטח ששייך לבניין רידינג 43 יוחזר לו. כמו כן יש לדאוג שבעת החפירות ידאגו שלא לפגוע ביסודות של בניין רידינג 43 שקרוב ביותר לאשר ברש 1. כמו כן יש לדאוג לבטיחות בכל הקשור לבנייה בסמוך לרידינג 43.
15	לזר ארי - פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822	מרחק דירת המתנגד ומיקומה ביחס לבנייה המבוקשת: קרוב מאוד, כמעט צמוד לפאה הצפון מזרחית של הבנין.ביננו לבין הבנין באשר ברש 1 יש גבול משותף. חצר אשר ברש 1 חרגה משמעותית לתוך הגבולות של שטח הבניין שלנו. החריגה חייבת להיות מתוקנת על פי החוק וקווי המתאר חייבים להתאים לתכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 6768-8 יש לדאוג לתקן את החריגה, בעת קביעת שטח הבנין של אשר ברש 1 על פי תכניות העירייה.
16	מנשה מנשה - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906	מצ"ב מכתב התנגדות
17	סבי חיים - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906	
18	סבי חיים - ברש אשר 3, תל אביב - יפו 6946906	
19	עוזיאל מאיר - יפעת 1א, תל אביב - יפו 6941701	בחצר של הבית שעומד לההרס ולהבנות ברחוב יציץ 4 תיק בניין: 004-0993 גוש חלקה: 6625 794 יש בפינת החצר האחורית עמוד של בזק. מן העמוד הזה יוצא החיבור של בזק והוט לבית שלי. כך זה שנים ארוכות. יש לשמור את העמוד והחיבור לביתי ולא לגרום לו נזק. כמו כן, במקרה ואני צריך תיקון (שקורה לא פעם) הרי טכנאי בזק וטכנאי הוט חייבים להכנס לחצר של רחוב יציץ 4 כדי לתקן. יש לשמור על האפשרות שלנו להכנס לחצר לצורך כך, ולהבטיח אותה. לא נתנגד אם בעלי הבית ברחוב יציץ 4 יצליחו להעביר (על חשבונם ובלי לגרום לנו נזק), את חיבור הבזק והאיטרנט שלנו מן העמוד שבתוך החצר שלהם למקום אחר. מאחלים בנייה מהירה והצלחה לקוני הנכס ברחוב יציץ 4
20	עוזיאל רותי - יפעת 1א, תל אביב - יפו 6941701	מאחר ובשטח המגרש של יציץ 4 הנידון נמצא העמוד של בזק והוט שלנו, שאליו אנחנו מחוברים בכבלים, המגיעים אלינו מן העמוד הזה ומספקים לנו את שירותי בזק והוט, אני דורשת שידאגו לתשתית בזק מחוץ למגרש, כדי שתהיה לנו גישה לצורך תיקונים וטיפולים, ויש הרבה כאלה.

#	מתנגדים	נימוק
		עד היום השטח ביציע 4 היה פתוח ואם היה צורך היינו נכנסים מתקנים והולכים, לאור הבנייה החדשה לא תהיה לנו גישה משום מקום לעמוד שאנחנו מחוברים אליו ותלויים בו. אני דורשת פיתרון. בהצלחה בבניה
21	צ'צ'קס הדרה - פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822	ביננו לבין הבנין באשר ברש 1 יש גבול משותף. חצר אשר ברש 1 חרגה משמעותית לתוך הגבולות של שטח הבניין שלנו. החריגה חייבת להיות מתוקנת על פי החוק וקווי המתאר חייבים להתאים לתכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 6768-8 יש לדאוג לתקן את החריגה, בעת קביעת שטח הבנין של אשר ברש 1 על פי תכניות העירייה. כמו כן ומכיון שיחפרו , יש לדאוג לבטיחות היסודות ברדינג 43 כאמור ויש לדאוג לביטוח שיכסה את הבניין שלנו לכל מקרה של פגיעה, שבינו ובין השטח האמור המרחק קטן מאוד
22	קרן איתן דבורה - פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822	ביננו לבין הבנין באשר ברש 1 יש גבול משותף. חצר אשר ברש 1 חרגה משמעותית לתוך הגבולות של שטח הבניין שלנו. החריגה חייבת להיות מתוקנת על פי החוק וקווי המתאר חייבים להתאים לתכניות כפי שמופיעות בעירייה לגוש 6768-8 יש לדאוג לתקן את החריגה, בעת קביעת שטח הבנין של אשר ברש 1 על פי תכניות העירייה. כמו כן ומכיון שיחפרו , יש לדאוג לבטיחות היסודות ברדינג 43 כאמור ויש לדאוג לביטוח שיכסה את הבניין שלנו לכל מקרה של פגיעה, שבינו ובין השטח האמור המרחק קטן מאוד

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מכיוון שהבקשה הוגשה בניגוד לתיק המידע ובניגוד למדיניות תמ"א 38 , אין צורך לדון בהתנגדויות. לאור שלא ניתן להמליץ על הבקשה , לא בוצעה בדיקה מרחבית ולא ניתנה התייחסות לכל התנגדות שהוגשה .	מומלץ לקבל
2	כנ"ל	מומלץ לקבל
3	כנ"ל	מומלץ לקבל
4	כנ"ל	מומלץ לקבל
5	כנ"ל	מומלץ לקבל
6	כנ"ל	מומלץ לקבל
7	כנ"ל	מומלץ לקבל
8	כנ"ל	מומלץ לקבל
9	כנ"ל	מומלץ לקבל
10	כנ"ל	מומלץ לקבל
11	כנ"ל	מומלץ לקבל
12	כנ"ל	מומלץ לקבל
13	כנ"ל	מומלץ לקבל
14	כנ"ל	מומלץ לקבל
15	כנ"ל	מומלץ לקבל
16	כנ"ל	מומלץ לקבל
17	כנ"ל	מומלץ לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
18	כנ"ל	מומלץ לקבל
19	כנ"ל	מומלץ לקבל
20	כנ"ל	מומלץ לקבל
21	כנ"ל	מומלץ לקבל
22	כנ"ל	מומלץ לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לא לאשר את הבקשה אשר הוגשה בניגוד לתיק המידע ולמסמך המדיניות לתמ"א 38 אשר מציינת שבמקרה הנדון יש להכין תוכנית בתאום עם אגף התכנון לצורך הקצאות שטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית ולא מומלץ לוועדה לסטות ממדיניות זאת.
מכיוון שהבקשה הוגשה בניגוד לתיק המידע ובניגוד למדיניות תמ"א 38 , אין צורך לדון בהתנגדויות. לאור שלא ניתן להמליץ על הבקשה , לא בוצעה בדיקה מרחבית ולא ניתנה התייחסות לכל התנגדות שהוגשה . בנוסף, הבקשה הוגשה עם הסכמה של 63.5% מהבעלים והוגשו התנגדויות רבות לבקשה ולכן נראה כי לא קיימת היתכנות קניינית לבקשה;

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	לפחות חמישה עשרה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור סופי של אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לא לאשר את הבקשה אשר הוגשה בניגוד לתיק המידע ולמסמך המדיניות לתמ"א 38 אשר מציינת שבמקרה הנדון יש להכין תוכנית בתאום עם אגף התכנון לצורך הקצאות שטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית ולא מומלץ לוועדה לסטות ממדיניות זאת.
מכיוון שהבקשה הוגשה בניגוד לתיק המידע ובניגוד למדיניות תמ"א 38 , אין צורך לדון בהתנגדויות. לאור שלא ניתן להמליץ על הבקשה , לא בוצעה בדיקה מרחבית ולא ניתנה התייחסות לכל התנגדות שהוגשה .

בנוסף, הבקשה הוגשה עם הסכמה של 63.5% מהבעלים והוגשו התנגדויות רבות לבקשה ולכן נראה כי לא קיימת היתכנות קניינית לבקשה;

ההחלטה התקבלה פה אחד.

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
אשכנזי ישראל 80

בקשה מספר	22-2091	**גוש/חלקה**	6623/458
תאריך הבקשה	19/12/2022	**שכונה**	נוה דן
תיק בניין	0838-080	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	21-02786	**שטח**	504.00

מבקש הבקשה
משה אלקלעי
דילה רינה יוסף 15, תל אביב - יפו 6954515

עורך הבקשה
עודד לביא
הנחושת 3, תל אביב - יפו 6971068

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 197.84,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדר משחקים וממ"ד,
בקומת הקרקע: אחר: מגורים וחניה מקורה,
על הגג: קולטי שמש,
בחצר: גינה, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אלי כהן, עו"ד - גשר יצחק שדה 4,	מכתב מצורף
2	אלי כהן,עו"ד - שדה יצחק 4, תל אביב - יפו 6777520	מכתב מצורף
3	עיני טובה - משמר הירדן 85, תל אביב - יפו 6986543, עיני יחזקאל - משמר הירדן 285, תל אביב - יפו 6986543	מכתב מצורף

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא הקלה מבוקשת בקו בניין צידי צפוני ודרומי ולא להמליץ לאשר הקטנת קו הבניין ב 10% שכן התכנון המוצע אינו מנצל את תכסית הבניה המותרת במסגרת קווי הבניין המותרים במטרה לקבל חצר פרטית גדולה במרווח קדמי ובחזית אחורי ואין הצדקה תכנונית לבנות בצמוד	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לחלקות גובלות המתנגדות כאשר ניתן לנצל את קו הבניין המותר. יש לציין שהנ"ל הוסבר לעורך הבקשה וניתנה אשר לא מעוניין לתקן את הבקשה ובהתאם לכך לא מומלץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות הנוספות שכן נדרש שינוי מהותי בתכנון ועל כן מומלץ לדחות את הבקשה.	
2	ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא הקלה מבוקשת בקו בניין צידי צפוני ודרומי ולא להמליץ לאשר הקטנת קו הבניין ב 10% שכן התכנון המוצע אינו מנצל את תכסית הבניה המותרת במסגרת קווי הבניין המותרים במטרה לקבל חצר פרטית גדולה במרווח קדמי ובחזית אחורי ואין הצדקה תכנונית לבנות בצמוד לחלקות גובלות המתנגדות כאשר ניתן לנצל את קו הבניין המותר. יש לציין שהנ"ל הוסבר לעורך הבקשה וניתנה אשר לא מעוניין לתקן את הבקשה ובהתאם לכך לא מומלץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות הנוספות שכן נדרש שינוי מהותי בתכנון ועל כן מומלץ לדחות את הבקשה.	מומלץ לקבל חלקית
3	ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא הקלה מבוקשת בקו בניין צידי צפוני ודרומי ולא להמליץ לאשר הקטנת קו הבניין ב 10% שכן התכנון המוצע אינו מנצל את תכסית הבניה המותרת במסגרת קווי הבניין המותרים במטרה לקבל חצר פרטית גדולה במרווח קדמי ובחזית אחורי ואין הצדקה תכנונית לבנות בצמוד לחלקות גובלות המתנגדות כאשר ניתן לנצל את קו הבניין המותר. יש לציין שהנ"ל הוסבר לעורך הבקשה וניתנה אשר לא מעוניין לתקן את הבקשה ובהתאם לכך לא מומלץ לאשר את הבקשה ואת ההקלות הנוספות שכן נדרש שינוי מהותי בתכנון ועל כן מומלץ לדחות את הבקשה.	מומלץ לקבל חלקית

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1.לא לאשר את הבקשה שכן:

- **קיימת חריגה של 0.40 מ' מעבר ל 4.00 מ' המותרים בקו הבניין הצדי הצפוני ודרומי ולא מומלץ לאשר הקלה המבוקשת ;**
- **קיימת חריגה של 35.5 מ"ר בשטח המרתף מעבר למותר ע"פ ע/1 דבר שלא ניתן לאשר.**
- **מוסך חניה מוצע בניגוד להוראות תב"ע 2550/א' לעניין גובהו ;**
- **לא הוצג פתרון חניה עבור 2 מקומות חניה חסרים;**
- **מוסך חניה מבוקש אינו תואם הוראות תב"ע 2550א לנושא גובה.**
- **אין התאמה בין תנוחות הקומות וחתכים והחזיתות;**
- **מוצעת פרגולה מעבר לקו הבנין הצדדי מעל 40 % , שבניגוד לתקנות התכנון והבניה;**
- **מוצעת גדר בגובה של 1.70 מ' בגבול המגרש הדרומי לעומת 1.50 מ' המותרים והנ"ל לא מבוקש כהקלה;**

2.לא לאשר את את הקלה להקטנת קוי הבנין הצדדים עד 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים שכן לא נוצלו קווי הבניין המותרים ותכסית הבניה המותרת ואין כל הצדקה תכנונית לאשר התקרבות לשכנים גובלים שהגישו התנגדויות .
לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לטעון הגשה מתוקנת אך לא הושגה הסכמה ולא מומלץ לאשר את התכנון המוצג.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הקטנת שטחים עיקריים ב 2 מ"ר סה"כ למגרש.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30,918 ₪.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1.לא לאשר את הבקשה שכן:

3. **קיימת חריגה של 0.40 מ' מעבר ל 4.00 מ' המותרים בקו הבניין הצדי הצפוני ודרומי ולא מומלץ לאשר הקלה המבוקשת ;**
4. **קיימת חריגה של 35.5 מ"ר בשטח המרתף מעבר למותר ע"פ ע/1 דבר שלא ניתן לאשר.**
5. **מוסך חניה מוצע בניגדו להוראות תב"ע 2550/א' לעניין גובהו ;**
6. **לא הוצג פתרון חניה עבור 2 מקומות חניה חסרים;**
7. **מוסך חניה מבוקש אינו תואם הוראות תב"ע 2550א לנושא גובה.**
8. **אין התאמה בין תנוחות הקומות וחתכים והחזיתות;**
9. **מוצעת פרגולה מעבר לקו הבנין הצדדי מעל 40 % , שבניגוד לתקנות התכנון והבניה;**

10. מוצעת גדר בגובה של 1.70 מ' בגבול המגרש הדרומי לעומת 1.50 מ' המותרים והנ"ל לא מבוקש כהקלה;

2. לא לאשר את את הקלה להקטנת קוי הבנין הצדדים עד 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים שכן לא נוצלו קווי הבניין המותרים ותכסית הבניה המותרת ואין כל הצדקה תכנונית לאשר התקרבות לשכנים גובלים שהגישו התנגדויות. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לטעון הגשה מתוקנת אך לא הושגה הסכמה ולא מומלץ לאשר את התכנון המוצג.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הקטנת שטחים עיקריים ב 2 מ"ר סה"כ למגרש.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30,918 ₪.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שלונסקי אברהם 15, המאירי אביגדור 7

בקשה מספר	22-2030	**גוש/חלקה**	6625/1059
תאריך הבקשה	12/12/2022	**שכונה**	'נאות אפקה ב
תיק בניין	0805-015	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-02013	**שטח**	990.22

מבקש הבקשה
בונים בעיר (המאירי 7 תל אביב) בוני התיכון בע"מ
הרוקמים 26ב, חולון 5885849

עורך הבקשה
ארי אתגר
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1064.39,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון ושטחים טכניים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים,ח.אופניים,מועדון דיירים ונישת גז,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 21,
על הגג: קולטי שמש, אחר: מתקנים טכניים,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: קירוי חצר חפורה לשטח נלווה לדירת קרקע במרתף 1-,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

1.לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.
על המגרש: רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי והקדמי צפוני (מרחוב אביגדור המאירי), הסדרת כניסה לבניין מרחוב אביגדור המאירי וכניסה נוספת מרחוב שלונסקי אברהם , גדרות חלוקה פנימיות במרווח הצדדי מזרחי בגובה של עד 1.5 מ', הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הקמת מסתורים למערכות טכניות במרווח הצדדי מערבי בסמוך לרמפת הירידה למרתף, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:
א. בניית קומת עמודים מפולשת בגובה של 2.92 מ' לעומת 2.3 מ' המותרים לפי תכנית.
ב. הבלטת גזוזטראות לחזית רחוב שלונסקי אברהם בשיעור של 1.9 מ' (38% ממרווח קדמי של 5 מ') לעומת 1.2 מ' המותרים.
ג. הבלטת גזוזטראות לחזית רחוב אביגדור המאירי בשיעור של 1.22 מ' (24.4% ממרוח קדמי של 5 מ') לעומת 1.2 מ' המותרים.

2.לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור, כמפורט בחוות דעת מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2	תשלום אגרות והיטלים.
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	לפחות חמישה עשרה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,953 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

#	התנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	רישום תקנה 27 לשטחים המשותפים בבניין.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1.לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.
על המגרש: רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי והקדמי צפוני (מרחוב אביגדור המאירי), הסדרת כניסה לבניין מרחוב אביגדור המאירי וכניסה נוספת מרחוב שלונסקי אברהם , גדרות חלוקה פנימיות במרווח הצדדי מזרחי בגובה של עד 1.5 מ', הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הקמת מסתורים למערכות טכניות במרווח הצדדי מערבי בסמוך לרמפת הירידה למרתף, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:
א. בניית קומת עמודים מפולשת בגובה של 2.92 מ' לעומת 2.3 מ' המותרים לפי תכנית.
ב. הבלטת גזוזטראות לחזית רחוב שלונסקי אברהם בשיעור של 1.9 מ' (38% ממרווח קדמי של 5 מ') לעומת 1.2 מ' המותרים.
ג. הבלטת גזוזטראות לחזית רחוב אביגדור המאירי בשיעור של 1.22 מ' (24.4% ממרוח קדמי של 5 מ') לעומת 1.2 מ' המותרים.

2.לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור, כמפורט בחוות דעת מכון הרישוי.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2	תשלום אגרות והיטלים.
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	לפחות חמישה עשרה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#	תנאי
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,953 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	רישום תקנה 27 לשטחים המשותפים בבניין.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ענתות 21

בקשה מספר	23-0060	**גוש/חלקה**	6615/204
תאריך הבקשה	08/01/2023	**שכונה**	גני צהלה, רמות צהלה
תיק בניין	2001-021	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע	21-01407	**שטח**	732.00

מבקש הבקשה
אייל ניצן
וילנסקי משה 53, תל אביב - יפו 6962355דקלה ניצן
וילנסקי משה 53, תל אביב - יפו 6962355

עורך הבקשה
אמיר שוורץ
שלם 3, רמת גן 5221550

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
קומה בה מתבצעת התוספת: גג, שטח התוספת (מ"ר): 46, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 258.23,
בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 46,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הקומות, תוספות בניה בקומת הקרקע ובקומת הגג והסדרת כניסה חיצונית למרתף, ביח"ד קיימת, הדרומית -האמצעית בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים (עם ניצול חלל הגג) מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף).
-על המגרש: אטימת שער גישה לשצ"פ הקיים ללא היתר, התאמת מפלס החצר הפרטית במרווח הצדדי מערבי למפלס הבית, הגבהת גדרות פנימיות במרווח הצדדי מערבי.

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת יחסית של 6% המהווים 10.98 מ"ר, מעבר ל-130 מ"ר המותרים לפי תכנית.
2. כניסה חיצונית נפרדת למרתף שאינו משמש צורכי משרד.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.

#	התנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	הפיכת קומת המרתף ליח"ד נפרדת תהווה הפרה חמורה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מידי.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת השער הקיים בגבול המגרש הצפוני (גובל בשצ"פ) ובמקומו הקמת גדר בנויה בגובה 1.5 מ'.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	השלמת אישור אגף נכסים להשלמת הדלת לגדר העתידה להבנות בפועל .
2	רישום תקנה 27 לכך שקומת המרתף אינה ניתנת לפיצול ליח"ד נפרדת.
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הקומות, תוספות בניה בקומת הקרקע ובקומת הגג והסדרת כניסה חיצונית למרתף, ביח"ד קיימת, הדרומית -האמצעית בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים (עם ניצול חלל הגג) מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף).
-על המגרש: אטימת שער גישה לשצ"פ הקיים ללא היתר, התאמת מפלס החצר הפרטית במרווח הצדדי מערבי למפלס הבית, הגבהת גדרות פנימיות במרווח הצדדי מערבי.

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת יחסית של 6% המהווים 10.98 מ"ר, מעבר ל-130 מ"ר המותרים לפי תכנית.
2. כניסה חיצונית נפרדת למרתף שאינו משמש צורכי משרד.

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

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
4	תשלום אגרות והיטלים.

#	תנאי
5	אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	הפיכת קומת המרתף ליח"ד נפרדת תהווה הפרה חמורה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מידי.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת השער הקיים בגבול המגרש הצפוני (גובל בשצ"פ) ובמקומו הקמת גדר בנויה בגובה 1.5 מ'.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	השלמת אישור אגף נכסים להשלמת הדלת לגדר העתידה להבנות בפועל .
2	רישום תקנה 27 לכך שקומת המרתף אינה ניתנת לפיצול ליח"ד נפרדת.
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רומנילי 38

בקשה מספר	23-0113	**גוש/חלקה**	6623/500
תאריך הבקשה	16/01/2023	**שכונה**	נוה דן
תיק בניין	0833-038	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע	22-01060	**שטח**	611.00

מבקש הבקשה
דניאל אהרונוביץ
בנימין מטודלה 42, תל אביב - יפו 6954838

עורך הבקשה
ארנון ברעם
התחיה 14, תל אביב - יפו 6816914

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 127.76,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חניון, נלווה למגורים, ח.כושר משותף,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 3,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 6, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר הריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, עבור 3 יח"ד.
על המגרש: רמפת ירידה למרתף חניה במרווח הצדדי-מזרחי, פתח לשחרור עשן חניונים במרווח הצדדי מערבי, גדר חלוקה פנימית במרווח הצדדי מערבי, גדרות חדשות בגבולות המגרש, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 20% ממספר יח"ד, והסדרת 3 יח"ד בבניין במקום 2.44 יח"ד המותרות לפי תכנית.
2. תוספת של 6% משטח המגרש (המהווים 36.66 מ"ר) מעבר ל54% המותרים לפי תכנית.
3. ניוד זכויות בשיעור של 87.49 מ"ר (14.32% משטח המגרש) מקומות א' + ב' לקומת העמודים לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים.
4. הגבהת קומת העמודים לגובה של 3.0 מ' במקום 2.3 מ' המותרים לפי תכנית.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף.
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,811 ₪
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
4	יש לשמור את הגדר הקיימת בעורף המגרש בסמוך לעץ מס' 5.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	רישום תקנה 27 לשטחים המשותפים בבניין.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לאשר הריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, עבור 3 יח"ד.
על המגרש: רמפת ירידה למרתף חניה במרווח הצדדי-מזרחי, פתח לשחרור עשן חניונים במרווח הצדדי מערבי, גדר חלוקה פנימית במרווח הצדדי מערבי, גדרות חדשות בגבולות המגרש, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 20% ממספר יח"ד, והסדרת 3 יח"ד בבניין במקום 2.44 יח"ד המותרות לפי תכנית.
2. תוספת של 6% משטח המגרש (המהווים 36.66 מ"ר) מעבר ל54% המותרים לפי תכנית.
3. ניוד זכויות בשיעור של 87.49 מ"ר (14.32% משטח המגרש) מקומות א' + ב' לקומת העמודים לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים.
4. הגבהת קומת העמודים לגובה של 3.0 מ' במקום 2.3 מ' המותרים לפי תכנית.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף.
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,811 ₪
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
4	יש לשמור את הגדר הקיימת בעורף המגרש בסמוך לעץ מס' 5.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד

#	תנאי
	באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	רישום תקנה 27 לשטחים המשותפים בבניין.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
התמר 17

בקשה מספר	23-0006	**גוש/חלקה**	6110/120
תאריך הבקשה	01/01/2023	**שכונה**	הצפון החדש-החלק הדרומי
תיק בניין	0752-017	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	21-02090	**שטח**	261.00

מבקש הבקשה
דין רוזנברג צדר
התמר 17, תל אביב - יפו 6423117

עורך הבקשה
אלינור שורץ טל
ברקן 5, כפר סבא 4428839

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 5.19,
אחר: בניה בחלל עליית הגג., קומה בה מתבצעת התוספת: עלית גג וקומת קרקע., כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1998,
השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 0,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. **מבוקשת תוספת שטח עיקרי כאשר לא נותרו שטחים עיקריים לניצול בסל הזכויות לבניין הנדון, והנ"ל מהווה סטיה ניכרת;**
2. **אין התאמה בין תנוחת הקומות, חתכים וחישוב השטחים שהוצג (פיר מעבר צנרת שלא חושב בשטח העיקרי אינו קיים בחתכים);**
3. **בניית ממ"ד מעבר לקו הבניין הצדדי - מערבי עד גבול המגרש הינו מעבר לאורך קיר המשותף הקיים עם חלקה הגובלת. לא פורסמה הקלה להארכת קיר המשותף בהתאם לנדרש;**
4. **הפרגולות המבוקשות לאישור בדיעבד הינן בניגוד לתקנות החוק: אחת במרווח הצדדי-מזרחי עד גבול המגרש בין 3 קירות, ושניה במרווח האחורי בבליטה מעבר ל-40% מחוץ לקו הבניין המותר.**
5. **לא הוצגה תכנית כללית של הבניה הזהה העתידית בבניינים הגובלים הבנויים בקירות משותפים עם יח"ד הנדונה.**
6. **לא הוצגו גובהן של הגדרות. הגדר בגבול המגרש האחורי לכיוון שצ"פ לא הוצגה בצבע.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לא לאשר את הבקשה שכן:

11. מבוקשת תוספת שטח עיקרי כאשר לא נותרו שטחים עיקריים לניצול בסל הזכויות לבניין הנדון, והנ"ל מהווה סטיה ניכרת;
12. אין התאמה בין תנוחת הקומות, חתכים וחישוב השטחים שהוצג (פיר מעבר צנרת שלא חושב בשטח העיקרי אינו קיים בחתכים);
13. בניית ממ"ד מעבר לקו הבניין הצדדי - מערבי עד גבול המגרש הינו מעבר לאורך קיר המשותף הקיים עם חלקה הגובלת. לא פורסמה הקלה להארכת קיר המשותף בהתאם לנדרש;
14. הפרגולות המבוקשות לאישור בדיעבד הינן בניגוד לתקנות החוק: אחת במרווח הצדדי-מזרחי עד גבול המגרש בין 3 קירות, ושניה במרווח האחורי בבליטה מעבר ל-40% מחוץ לקו הבניין המותר.
15. לא הוצגה תכנית כללית של הבניה הזהה העתידית בבניינים הגובלים הבנויים בקירות משותפים עם יח"ד הנדונה.
16. לא הוצגו גובהן של הגדרות. הגדר בגבול המגרש האחורי לכיוון שצ"פ לא הוצגה בצבע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
התבור 33

בקשה מספר	22-1947	**גוש/חלקה**	6919/19
תאריך הבקשה	01/12/2022	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0131-033	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	20-01923	**שטח**	519.00

מבקש הבקשה
אדלר- תמ"א 38 בע"מ
המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503

עורך הבקשה
עופר רוסמן רונן
שדרות יהודית 7, תל אביב - יפו 67016

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: 2 יח"ד בקומת התוספת ו2 יח"ד בקומת הגג., תוספת אחרת: זכויות עפ"י תמ"א 38 הכוללות: השלמת קומת גג קיימת והוספת קומת גג חלקית, הוספת מעלית, מסתורי כביסה, מרפסות וממ"דים. הוספת הממ"דים הם לדירות העורפיות הישנות והחדשות וחדרים מחוזקים לדירות החדשות הקדמיות והמרכזיות.

,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בא כוח אונגיל מדלן - רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951294	ראו המכתב המצ"ב.
2	יורשי המנוחה ברזילי יונה עי לבני עדנה - וינגייט 2, רעננה 4358702	כתב התנגדות מצורף
3	מדלן עוד אונגיל - רוזן פנחס , תל אביב - יפו	
4	מדלן עוד אונגיל - רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951294	

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
2		
3		
4		

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

1. לאשר את הבקשה לחיזוקים ותוספות בבניין מגורים בן 4 קומות, קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, הכוללים:

1. **בקומת המרתף – הוספת ממ"ד בעורף הבניין (ממערב), בור מעלית.**
2. **בקומת הקרקע – סגירה חלקית של הקומה המפולשת עבור: ממ"ד לדירה מס' 2, מחסן דיירים, חדר אשפה וחדר גז, תוספת מרפסת בחזית אחורית.**
3. **בקומה ראשונה עד שלישית - תוספת מרפסת בחזית אחורית, פתיחת מרפסות קדמיות עד קו הבניין הבנוי.**
4. **בקומה רביעית - הריסה בנייה חלקית והקמת קומה חדשה בתוואי הקומות הקיימות הכוללת 3 יח"ד, אחת עם ממ"ד ו-2 עם חדרי שיפור מיגון.**
5. **בקומת הגג - הקמת קומת גג חלקית הכוללת 2 יח"ד עם חדרי שיפורי מיגון.**

בכל הקומות חיזוקים, הוספת ממ"דים, הוספת מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה, בנייה מחדש של גרם המדרגות, מסתורי כביסה.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:
1. תוספת קומה וקומה חלקית
2. תוספת של 5 יח"ד
3. סגירת חלקית של קומת עמודים מפולשת

2. פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
3. לדחות את ההתנגדויות שכן, לעניינים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות. לנושאים התכנוניים - הבקשה עומדת בהוראות תמ"א 38, בחוק התו"ב ובהנחיות המרחביות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3481.00 ₪.
7	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד.

*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש

#	התנאי
	כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	אישור סופי של אגף הנכסים .
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

שמעון ברנשטיין: כאן יש תיקון, אני מבקש לעדכן את חוות הדעת בוחן הרישוי ולהוסיף בסוף סעיף 1, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית (13 דירות קיימות + 4 חדשות), בעצם כולל זכויות מתמ"א. בסעיף 2 רשום תוספת של 5 יחידות. מדובר ב-4 יחידות.
ליאור שפירא: בכפוף לתיקון של תוספת היחידות, חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. לאשר את הבקשה לחיזוקים ותוספות בבניין מגורים בן 4 קומות, קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, הכוללים:
17. בקומת המרתף – הוספת ממ"ד בעורף הבניין (ממערב), בור מעלית.
18. בקומת הקרקע – סגירה חלקית של הקומה המפולשת עבור: ממ"ד לדירה מס' 2, מחסן דיירים, חדר אשפה וחדר גז, תוספת מרפסת בחזית אחורית.
19. בקומה ראשונה עד שלישית - תוספת מרפסת בחזית אחורית, פתיחת מרפסות קדמיות עד קו הבניין הבנוי.
20. בקומה רביעית - הריסה בנייה חלקית והקמת קומה חדשה בתוואי הקומות הקיימות הכוללת 3 יח"ד, אחת עם ממ"ד ו-2 עם חדרי שיפור מיגון.
21. בקומת הגג - הקמת קומת גג חלקית הכוללת 2 יח"ד עם חדרי שיפורי מיגון.

בכל הקומות חיזוקים, הוספת ממ"דים, הוספת מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה, בנייה מחדש של גרם המדרגות, מסתורי כביסה, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית (13 קיימות + 4 חדשות), עבור סה"כ 17 יח"ד.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:
1. תוספת קומה וקומה חלקית
2. תוספת של 4 יח"ד
3. סגירת חלקית של קומת עמודים מפולשת

2. פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38
3. לדחות את ההתנגדויות שכן, לעניינים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות. לנושאים התכנוניים - הבקשה עומדת בהוראות תמ"א 38, בחוק התו"ב ובהנחיות המרחביות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3481.00 ₪.
7	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים

#	תנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	אישור סופי של אגף הנכסים .
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ריינס 32

בקשה מספר	22-1964	**גוש/חלקה**	6903/9
תאריך הבקשה	04/12/2022	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0323-032	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-00965	**שטח**	420.00

מבקש הבקשה
דנקרון תל אביב בע"מ
הברזל 27, תל אביב - יפו 6971039

עורך הבקשה
רונה לוין
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 577.53,
במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניה, מתקני חנייה ומגורים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, כמות חדרי שירותים: 1,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 13,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.72,
פירוט נוסף: גדר בחצר האחורית בגובה 1.5 מ', העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הלל רבין תמרקין)

1. **לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה מגורים חדש הכולל 2 קומות מרתפים, קומת קרקע, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, עבור 13 יח"ד.**
2. **לאשר פתרון חניה בכפוף להשתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות החניה החסרים.**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29162 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

#	התנאי
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

22. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה מגורים חדש הכולל 2 קומות מרתפים, קומת קרקע, 4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, עבור 13 יח"ד.
23. לאשר פתרון חניה בכפוף להשתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות החניה החסרים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29162 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#	תנאי
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות עמנואל הרומי 24

בקשה מספר	22-2124	**גוש/חלקה**	6214/524
תאריך הבקשה	25/12/2022	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0266-024	**סיווג**	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון
בקשת מידע	21-02006	**שטח**	587.00

מבקש הבקשה
בונים בעיר(עמנואל הרומי 24) בוני התיכון בע"מ
ת.ד. 613, חולון 8122504

עורך הבקשה
ענת בלומנטל
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1021.13,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר טרנספורמציה, שטח נלווה למגורים, חניות ומיסעות,מאגרי מים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, מגורים.,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 24,
על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור, מתקנים ומערכות טכניות.,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: רמפה, מקום המתנה למעלית רכב., כמות מקומות חניה: 16, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ארדיטי צפורה - שדרות עמנואל הרומי 24, תל אביב - יפו 6264530	1. יזם התמ"א הקודם, "אלמוג" שלח ביום 1.11.2020 מכתב לבעלי הדירות בבניין הנ"ל בו הוא מודיע להם: "בבדיקות קרקע ועומק מפלס מי התהום שנערכו בפרוייקטים נוספים בסביבת הפרוייקט התגלו מי תהום בעומק נמוך מאד, אשר מכניסים את מרתף החניה המתוכנן.. למי התהום, פעולה אשר תצריך פעולות הידרולוגיות ("השפלת מי תהום") והנדסיות נרחבות ויקרות מאד..." (המכתב מצ"ב). 2. היזם הנוכחי - "בונים בעיר" הגיש את הבקשה לביצוע תמ"א 38 - 2 בבניין, לה הוא מוסיף "שתי קומות מרתף .." 3. ככל הידוע לנו, אין שום התייחסות מצידו לפעולות הידרולוגיות חיוניות, לאור עומק מפלס מי התהום, אליהן התייחס היזם הקודם

#	מתנגדים	נימוק
		- "אלמוג". 4. על אגף הרישוי והפיקוח על הבניה בעיריית תל אביב לבדוק את נושא ביצוע הפעולות ההידרולוגיות והנדסיות הנרחבות על ידי היזם הנוכחי על מנת שלא לסכן את הבנייה, לאור האמור.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הלל רבין תמרקין)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 מפלסי מרתף, המכיל סה"כ 24 יחידות דיור.**
2. **השתתפות בקרן חנייה עבור 8 מקומות החנייה החסרים.**
3. **לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתת תנאי להוצאת היתר הבניה נדרש להציג חוו"ד הידרולוג, יועץ קרקע ומתכנן שלד.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הצגת אישור הגורמים הרלוונטיים להעמקת המרתף ע"י : יועץ קרקע, מתכנן שלד והידרולוג.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3837.00 ₪.
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על

#	התנאי
	התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	ג. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

24. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 מפלסי מרתף, המכיל סה"כ 24 יחידות דיור.
25. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 8 מקומות החנייה החסרים.

26. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהתנות את הוצאת היתר הבניה בהצגת חוו"ד הידרולוג, יועץ קרקע ומתכנן שלד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הצגת אישור הגורמים הרלוונטיים להעמקת המרתף ע"י : יועץ קרקע, מתכנן שלד והידרולוג.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3837.00 ₪.
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
סוקולוב 85

בקשה מספר	23-0153	**גוש/חלקה**	6959/53
תאריך הבקשה	19/01/2023	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0196-085	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	22-00600	**שטח**	564.00

מבקש הבקשה
הבית בסוקולוב 85 תל אביב בע"מ
קהילת סלוניקי 13, תל אביב - יפו 6951313

עורך הבקשה
יותם רייך
הנצי"ב 18, תל אביב - יפו 6701808

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 8,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

1. **לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הבנוי בחצי קומות בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף, כך יתקבל בניין הבנוי בחצי קומות בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 25 דירות (17 דירות קיימות בהיתר + 8 דירות חדשות).**
2. **להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5850.45 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ה. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) ו. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616' / 3729א'.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#	התנאי
6	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.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 8 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

שמעון ברנשטיין: בעמוד 146, התאמה לתב"ע, מספר קומות, מדובר על השלמה של קומת גג פלוס קומה נוספת וקומת גג חלקית.
ליאור שפירא: מאשרים בכפוף לתיקון.

ההחלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

27. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הבנוי בחצי קומות בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף, כך יתקבל בניין הבנוי בחצי קומות בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 25 דירות (17 דירות קיימות בהיתר + 8 דירות חדשות).
28. לאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5850.45 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ה.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) ו.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616' / 3729א'.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	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.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	**ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.**
2	**פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 8 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בוקי בן יגלי 17

בקשה מספר	22-1515	**גוש/חלקה**	7092/139
תאריך הבקשה	11/09/2022	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0086-017	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-01062	**שטח**	402.00

מבקש הבקשה
ק.ב.י אחזקות בע"מ
דרך בן גוריון דוד 30, רמת גן 5257348

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 247.08,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: ע\1,
בקומת הקרקע: חדר אשפה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 13,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: הריסה ובניה מכח תמ"א 38 ותכנית רובע 3

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בועז גידי - המליץ 18, תל אביב - יפו 6329520, דנגוט חיים - סם דליה 3, רמת השרון 4724230, חייק שלמה - רביד 4, ראשון לציון 7540265	כבעלי דירות בבניין הגובל בשטח המיועד לבנייה ברצוננו להתריע בראש ובראשונה על הפגיעה באיכות החיים שתגרם כתוצאה מבנייה על מגרש קטן ורווי עצים וצמחיה המהווה בית גידול לעשרות ציפורים ובעלי חיים אחרים. ככל שהקו המנחה את עיריית תל אביב הוא העלאת רף הצפיפות העירונית הרי ששטחים ירוקים נעשים נדירים יקרים וחיוניים לאיכות החיים במרחב העירוני. בשנת 2012 ובשנת 2017 נדחו בקשות להקמת בניין בן 6 קומות וזאת משום שבנייה בגובה של 6 קומות (במקום 2 המותרות) ותוספת של 10 יחידות דיור ל 3 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית כמו גם אישורן של שאר ההקלות המבוקשות ובינהן הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין תהיה השלכה אדירה על כמות האור והאויר בחזית דירותיינו ולכך אנו מתנגדים בתוקף. ככל שהועדה תמצא לנכון לאשר את הבקשה לבנייה, נבקש

#	מתנגדים	נימוק
		התייחסות ספציפית לנושאים הבאים: 1. היה וחזית הבניין המוצע היא לכיוון רחוב בוקי בן יגלי הרי אנו נחשבים כחזית "אחורית" - ועל כן מרחק הבניין מקו בניין אחורי אמור להיות מינימום 4 מטר ולא 2.5 כמצויין בבקשה. 2. האם גובה, תכסית והתוכנית האדריכלית של הבניין כפופים לקוד שנקבע לאזור ההכרזה ונבדקו בקפידה על ידי הועדה 3. מה ההשלכות של בניית מעלית למתקן חניה בחריגה מקווי בניין על מימוש פוטנציאל עתידי לפיתוח וחיזוק המבנה שלנו 4. האם התקבל אישור של פקיד היערות אגרונום מכון הרישוי לכריתת העצים (מלבד הברושים) ומה בנוגע לדקל התמיר המתנשא אל על בפינה הצפון מערבית של המגרש. האם קיים מנגנון המחייב את היזם לשתילה של עצים בוגרים (!) לאורך החזית המערבית על מנת להשיב מעט מהטבע ולנטרל את רעשי מדחסי המזגן המותקנים במסתורי הכביסה בחזית המזרחית. (נכון לעכשיו מתוכנן שם שביל לבלוני הגז ולא נטיעת עצים). מה גם שמיקום החניה התת קרקעית עלול להגביל את סוג וגודל העצים שאפשר יהיה לנטוע על קו בניין מערבי הגובל בדירותינו. 5. כיצד יאוגנו בהסכמים תכנים הקשורים במניעת מפגעי רעש, מיסוך מגן מפסולת בנייה ואבק, איסור פגיעה בעצים, הגבלת שעות עבודה וכו. לסיום אילו מגנוני פיצוי וערבויות מעוגנים בהסכם במקרה של נזקים שייגרמו לרכוש שלנו במהלך הבניה
2	גריפל שירלי - המליץ 18, תל אביב - יפו 6329520	כבעלת דירה בבניין הגובל בשטח המיועד לבנייה ברצוני להתריע בראש ובראשונה על הפגיעה באיכות החיים שתגרם כתוצאה מבנייה על מגרש קטן ורווי עצים וצמחיה המהווה בית גידול לעשרות ציפורים ובעלי חיים אחרים. ככל שהקו המנחה את עיריית תל אביב הוא העלאת רף הצפיפות העירונית הרי ששטחים ירוקים נעשים נדירים יקרים וחיוניים לאיכות החיים במרחב העירוני. שלא להזכיר את התמורות השליליות בתמהיל העירוני כאשר בניין המאוכלס בידי צעירים המוסיפים לווייב התל אביב יוחלף בבניין בן 13 דירות יקרות הרבה יותר. בשנת 2012 ובשנת 2017 נדחו בקשות להקמת בניין בן 6 קומות וזאת משום שבנייה בגובה של 6 קומות (במקום 2 המותרות) ותוספת של 10 יחידות דיור ל 3 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית כמו גם אישורן של שאר ההקלות המבוקשות ובינהן הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין תהיה השלכה אדירה על כמות האור והאויר בחזית המזרחית של הבניין ככל שהועדה תמצא לנכון לאשר את הבקשה לבנייה, אבקש התייחסות ספציפית לנושאים הבאים: 1. היה וחזית הבניין המוצע היא לכיוון רחוב בוקי בן יגלי הרי אנו נחשבים כחזית "אחורית" - ועל כן מרחק הבניין מקו בניין אחורי אמור להיות מינימום 4 מטר ולא 2.5 כמצויין בבקשה.

#	מתנגדים	נימוק
		2. האם גובה, תכסית והתוכנית האדריכלית של הבניין כפופים לקוד שנקבע לאזור ההכרזה ונבדקו בקפידה על ידי הועדה 3. מה ההשלכות של בניית מעלית למתקן חניה בחריגה מקווי בניין על מימוש פוטנציאל עתידי לפיתוח וחיזוק המבנה שלנו 4. האם התקבל אישור של פקיד היערות אגרונום מכון הרישוי לכריתת העצים (מלבד הברושים) ומה בנוגע לדקל התמיר המתנשא אל על בפינה הצפון מערבית של המגרש. האם קיים מנגנון המחייב את היזם לשתילה של עצים בוגרים (!) לאורך החזית המערבית על מנת להשיב מעט מהטבע ולנטרל את רעשי מדחסי המזגן המותקנים במסתורי הכביסה בחזית המזרחית. (נכון לעכשיו מתוכנן שם שביל לבלוני הגז ולא נטיעת עצים). מה גם שמיקום החניה התת קרקעית עלול להגביל את סוג וגודל העצים שאפשר יהיה לנטוע על קו בניין מערבי הגובל בדירותינו. 5. כיצד יאוגנו בהסכמים תכנים הקשורים במניעת מפגעי רעש, מיסוך מגן מפסולת בנייה ואבק, איסור פגיעה בעצים, הגבלת שעות עבודה בפרט ומשך הבנייה בכלל וכו ולסיום אילו מגנוני פיצוי וערבויות מעוגנים בהסכם במקרה של נזקים שייגרמו לרכוש שלנו במהלך הבניה
3	וינטרוב עמוס - המליץ 18, תל אביב - יפו 6329520	כבעלי דירות בבניין הגובל בשטח המיועד לבנייה ברצוננו להתריע בראש ובראשונה על הפגיעה באיכות החיים שתגרם כתוצאה מבנייה על מגרש קטן מאוד, מספר רב של דירות. במגרש עצים וצמחיה המהווה בית גידול לעשרות ציפורים ובעלי חיים אחרים. ככל שהקו המנחה את עיריית תל אביב הוא העלאת רף הצפיפות העירונית הרי ששטחים ירוקים נעשים נדירים יקרים וחיוניים לאיכות החיים במרחב העירוני. האם הבניין החדש שומר על העצים הקיימים להם חשיבות גם למגרש שלנו בשנת 2012 ובשנת 2017 נדחו בקשות להקמת בניין בן 6 קומות וזאת משום שבנייה בגובה של 6 קומות (במקום 2 המותרות) ותוספת של 10 יחידות דיור ל 3 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית כמו גם אישורן של שאר ההקלות המבוקשות ובינהן הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין תהיה השלכה אדירה על כמות האור והאויר בחזית דירותיינו ולכך אנו מתנגדים בתוקף. ככל שהועדה תמצא לנכון לאשר את הבקשה לבנייה, נבקש התייחסות ספציפית לנושאים הבאים: 1. היה וחזית הבניין המוצע היא לכיוון רחוב בוקי בן יגלי הרי אנו נחשבים כחזית "אחורית" - ועל כן מרחק הבניין מקו בניין אחורי אמור להיות מינימום 4 מטר ולא 2.5 כמצויין בבקשה. 2. האם גובה, תכסית והתוכנית האדריכלית של הבניין כפופים לקוד שנקבע לאזור ההכרזה ונבדקו בקפידה על ידי הועדה 3. מה ההשלכות של בניית מעלית למתקן חניה בחריגה מקווי בניין על מימוש פוטנציאל עתידי לפיתוח וחיזוק המבנה שלנו האם

#	מתנגדים	נימוק
		הנל ימנע בעתיד מאיתנו לקדם תכנית דומה במגרש המליץ 18. 4. האם התקבל אישור של פקיד היערות אגרונום מכון הרישוי לכריתת העצים (מלבד הברושים) ומה בנוגע לדקל התמיר המתנשא אל על בפינה הצפון מערבית של המגרש. האם קיים מנגנון המחייב את היזם לשתילה של עצים בוגרים (!) לאורך החזית המערבית על מנת להשיב מעט מהטבע ולנטרל את רעשי מדחסי המזגן המותקנים במסתורי הכביסה בחזית המזרחית. (נכון לעכשיו מתוכנן שם שביל לבלוני הגז ולא נטיעת עצים). מה גם שמיקום החניה התת קרקעית עלול להגביל את סוג וגודל העצים שאפשר יהיה לנטוע על קו בניין מערבי הגובל בדירותינו. 5. כיצד יאוגנו בהסכמים תכנים הקשורים במניעת מפגעי רעש, מיסוך מגן מפסולת בנייה ואבק, איסור פגיעה בעצים, הגבלת שעות עבודה וכו ולסיום אילו מגנוני פיצוי וערבויות מעוגנים בהסכם במקרה של נזקים שייגרמו לרכוש שלנו במהלך הבניה

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. למגרש פינתי אין חזית "אחורית " אלא שתי חזיתות קדמיות ושתי חזיתות צד . התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית החלה במגרש . 2. התוכניות שיאושרו יהיו בהתאם להוראות התכניות החלות במגרש כחוק לרבות מסמך ההנחיות לעיצוב מבנים באזור ההכרזה, וההנחיות המרחביות. 3. מתקן החניה תואם את הוראות התכנית ואושר על ידי מחלקת תנועה וחניה במכון הרישוי . 4. במסגרת הליך הרישוי הבקשה נבחנת ע"י מחלקת גנים ונוף במכון הרישוי, ונדרשת לעמוד בתנאי החוק והמדיניות המחמירה של עיריית תל אביב לשמירה על עצים וצל. 5. הנ"ל נוגע להליכי הביצוע, הוועדה אינה דנה בנושאים שאינם תכנוניים. במידה והתכנית תואמת תב"ע וחוק התכנון והבנייה אין מניעה מלאשר את הבקשה.	מומלץ לא לקבל
2	1. למגרש פינתי אין חזית "אחורית" אלא שתי חזיתות קדמיות ושתי חזיתות צדדיות. התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית החלה במגרש . 2. התוכניות שיאושרו יהיו בהתאם להוראות התכניות החלות במגרש כחוק לרבות מסמך ההנחיות לעיצוב מבנים באזור ההכרזה, וההנחיות המרחביות. 3. מתקן החניה תואם את הוראות התכנית ואושר על ידי מחלקת תנועה וחניה במכון הרישוי . 4. במסגרת הליך הרישוי הבקשה נבחנת ע"י מחלקת גנים ונוף במכון הרישוי, ונדרשת לעמוד בתנאי החוק והמדיניות המחמירה של עיריית תל אביב לשמירה על עצים וצל. 5. הנ"ל נוגע להליכי הביצוע, הוועדה אינה דנה בנושאים שאינם תכנוניים. במידה והתכנית תואמת תב"ע וחוק התכנון והבנייה אין מניעה מלאשר את הבקשה.	מומלץ לא לקבל
3	1. למגרש פינתי אין חזית "אחורית " אלא שתי חזיתות קדמיות ושתי חזיתות צד . התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית החלה במגרש . 2. התוכניות שיאושרו יהיו בהתאם להוראות התכניות החלות במגרש כחוק	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לרבות מסמך ההנחיות לעיצוב מבנים באזור ההכרזה, וההנחיות המרחביות. 3. מתקן החניה תואם את הוראות התכנית ואושר על ידי מחלקת תנועה וחניה במכון הרישוי . 4. במסגרת הליך הרישוי הבקשה נבחנת ע"י מחלקת גנים ונוף במכון הרישוי, ונדרשת לעמוד בתנאי החוק והמדיניות המחמירה של עיריית תל אביב לשמירה על עצים וצל. 5. הנ"ל נוגע להליכי הביצוע, הוועדה אינה דנה בנושאים שאינם תכנוניים. במידה והתכנית תואמת תב"ע וחוק התכנון והבנייה אין מניעה מלאשר את הבקשה.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דגנית וולף קוזמא)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל 6 קומות חניה וקומת מרתף אחת , המכיל 13 יח"ד ו 15 חניות במתקן רובוטי והכולל:
בקומות 8- עד 1-: מתקן חניה רובוטי.
בקומת מרתף 1-: מרתף מגורים ובו ממ"ד מוצמד לדירה במפלס הקרקע עם חצר אנגלית. חדר אופניים, חדר עגלות, מאגר מים , 2 מחסנים חדר משאבות .
בקומת הקרקע : דירה המוצמדת למרתף עליון , מבואת כניסה וחדר מדרגות ומעלית, תא קליטה למעלית רכב.
בקומות א', ב', ג': 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל אחת.
בקומה ד': 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל אחת.
בקומה ה': פנטהאוז.

כולל ההקלה הבאה:
הבלטת מתקן חניה תת קרקעי עד ל-3 מטר.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה אינה סותרות את המותר והוגשה בהתאם לחוקים התקנות והתקנים החלים במגרש.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
4	אישור כיבוי אש

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

#	התנאי
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17112 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

#	התנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

שמעון ברנשטיין: יש לי הבהרה, ההקלה היא רק להתרוממות מתקן החנייה ולא לחריגה מקווי בניין.
ליאור שפירא: טוב שהבהרת את זה, מאשרים את הבקשה בהתאם לתוספת.

ההחלטה: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל 6 קומות חניה וקומת מרתף אחת , המכיל 13 יח"ד ו 15 חניות במתקן רובוטי והכולל:
בקומות 8- עד 1-: מתקן חניה רובוטי.
בקומת מרתף 1-: מרתף מגורים ובו ממ"ד מוצמד לדירה במפלס הקרקע עם חצר אנגלית. חדר אופניים, חדר עגלות, מאגר מים , 2 מחסנים חדר משאבות .
בקומת הקרקע : דירה המוצמדת למרתף עליון , מבואת כניסה וחדר מדרגות ומעלית, תא קליטה למעלית רכב.
בקומות א', ב', ג': 3 יחידות דיור עם ממ"ד לכל אחת.
בקומה ד': 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל אחת.
בקומה ה': פנטהאוז.

כולל ההקלה הבאה:
הבלטת מתקן חניה תת קרקעי עד ל-3 מטר.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה אינה סותרות את המותר והוגשה בהתאם לחוקים התקנות והתקנים החלים במגרש.

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

#	תנאי
1	**תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק**
2	**הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).**

#	תנאי
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
4	אישור כיבוי אש

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17112 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

#	תנאי
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ז'בוטינסקי 154, קליי 19

בקשה מספר	23-0035	**גוש/חלקה**	6108/431
תאריך הבקשה	03/01/2023	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
תיק בניין	0194-154	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-01873	**שטח**	741.00

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

עורך הבקשה
יובל שלום צפנת
תובל 40, רמת גן

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 430.53,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מאגר מים וחדר משאבות, חדר שנאים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, מגורים - 2 יח"ד,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 31,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 104,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דגנית וולף קוזמא)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38 והקמת בניין חדש בניין מגורים בן 9 קומות מעל 3 קומות מרתפים עבור 31 יח"ד.**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן.**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	מסלול מכון בקרה: 1.קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401). 2.הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

#	התנאי
	3.תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ובנוסף לא יאוחדו עם מרפסות סמוכות בשטח העולה 14 מ"ר. ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

29. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38 והקמת בניין מגורים חדש בניין מגורים בן 9 קומות מעל 3 קומות מרתפים עבור 31 יח"ד.
30. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	מסלול מכון בקרה: 1.קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401). 2.הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3.תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ובנוסף לא

#	תנאי
	יאוחדו עם מרפסות סמוכות בשטח העולה 14 מ"ר. ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	**הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה**
3	**הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.**
4	**אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות**
5	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בן עזרא 15

בקשה מספר	22-1787	**גוש/חלקה**	6215/289
תאריך הבקשה	08/11/2022	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0270-015	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	19-00746	**שטח**	560.00

מבקש הבקשה
סיון 38 בע"מ
ברק 6, קיסריה 3079419

עורך הבקשה
אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, מספר יח"ד מורחבות: 5, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, קומות 1-3 וגג, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, תוספת אחרת: שימוש חורג מהיתר לסטודיו בקומת המרתף,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים מעל קומת עמודים ומרתף המכיל 8 יח"ד.

2. לאשר שימוש עבור סטודיו לאומנות בקומת המרתף לצמיתות.

סה"כ לאחר התוספת, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות ו 3 יח"ד חדשות) וסטודיו לאומנות במרתף.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#	התנאי
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7348.16 ₪.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 29/05/2019- שמספרו 201900746 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס' 201900746 על כל 22 סעיפיה.

#	התנאי
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	התנאי
1	1.ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. 2.קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

שמעון ברנשטיין: לגבי ההקלה בעמוד 188, ביקשו לאשר שימוש לסטודיו עבור קומת מרתף לצמיתות. מדובר בסטודיו של צייר שהיה שם שנים, לא היה לו היתר. אנחנו מבהירים שבעצם מאשרים שימוש חורג למשרד למקצוע חופשי, תוכנית ע1 מאפשרת משרד לבעלי מקצוע חופשי.
הלל הלמן: מבהירים שלא מדובר בסטודיו אלא משרד שאין שום בעייה.
ליאור שפירא: מאשרים את השימוש עבור המשרד.

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים מעל קומת עמודים ומרתף המכיל 8 יח"ד.

2. לאשר שימוש חורג למשרד לבעלי מקצוע חופשי בקומת המרתף לצמיתות.

סה"כ לאחר התוספת, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות ו 3 יח"ד חדשות) וסטודיו במרתף.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#	תנאי
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7348.16 ₪.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 29/05/2019- 201900746 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס' 201900746 על כל 22 סעיפיה.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
6	**יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.**

הערות

#	תנאי
1	**1.ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. 2.קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
קוסובסקי 36

בקשה מספר	22-1793	**גוש/חלקה**	6106/139
תאריך הבקשה	09/11/2022	**שכונה**	בבלי
תיק בניין	1250-036	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-00252	**שטח**	760.00

מבקש הבקשה
קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ
מפי 5, נתניה 4250489

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 1367.94,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 28,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה גל)

לאשר את הבקשה הכוללת הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 28 יח"ד, לרבות ההקלה לגמל מים משותף בקרקע של הבניין הנדון עם הבניין בחלקה הסמוכה בקוסובסקי 38 (בקשת ר' מס' 22-1795) עמו הוא בנוי בקיר משותף, תוך בנייה בו זמנית.
הבקשה כוללת:

1. **ב-2 קומות המרתף: 29 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 60 מקומות חניה (כולל 10 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון) המתוכננים במרתפי חניה המשותפים לשני המגרשים הסמוכים (גוש 6101 חלקות 139, 647) ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות.**
2. **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.**
3. **בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות.**
4. **בקומה ו (חלקית תחתונה: 3יח"ד עם מרפסת גג בחזית הקדמית וגזוזטראות בעורף, לרבות ממ"ק ומצללות.**

5. **בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות וגרם מדרגות פנימי לכל דירה המוביל לגג עליון.**
6. **על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.**
7. **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית , מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.**
8. **בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרווח הצדדי מזרחי ויציאה מהמרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.**

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (קוסובסקי 38 בקשת רישוי 22-1795)
2	מגרשים בתחום פשט הצפה בבנייה חדשה: מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע לרבות הצגת כתב התחייבות בגין אי תביעות.
3	מסלול ללא מכון בקרה: 1.אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2.הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3.עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5707.00 ₪.
9	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העץ.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הקמת הגדר בגבול עם המגרש החום.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א' (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'
ה. קומות המרתף לרבות רחבת בגישה והרמפה לחניון התת קרקעי הינו משותף לבניין הנדון ולבניין בכתובת קוסובסקי 38.

4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת קוסובסקי 38
6	מסלול מכון בקרה: הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים

#	התנאי
	בבקשה לקבלת תעודת גמר.
7	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
8	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.
9	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) בשני המגרשים.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

שמעון ברנשטיין: נשמט בטבלה עמוד 192, מדובר ב-6 קומות פלוס 2 .
מלי פולישוק: רשום 5 קומות פלוס 2.
ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לאשר את הבקשה הכוללת הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 28 יח"ד, לרבות ההקלה לגמל מים משותף בקרקע של הבניין הנדון עם הבניין בחלקה הסמוכה בקוסובסקי 38 (בקשת ר' מס' 22-1795) עמו הוא בנוי בקיר משותף, תוך בנייה בו זמנית.
הבקשה כוללת:

31. ב-2 קומות המרתף: 29 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 60 מקומות חניה (כולל 10 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון) המתוכננים במרתפי חניה המשותפים לשני המגרשים הסמוכים (גוש 6101 חלקות 139, 647) ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות.
32. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
33. בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות.
34. בקומה ו (חלקית תחתונה: 3יח"ד עם מרפסת גג בחזית הקדמית וגזוזטראות בעורף, לרבות ממ"ק ומצללות.
35. בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות וגרם מדרגות פנימי לכל דירה המוביל לגג עליון.
36. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
37. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית , מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.

38. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרווח הצדדי מזרחי ויציאה מהמרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (קוסובסקי 38 בקשת רישוי 1795-22)
2	מגרשים בתחום פשט הצפה בבנייה חדשה: מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע לרבות הצגת כתב התחייבות בגין אי תביעות.
3	מסלול ללא מכון בקרה: 1.אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2.הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3.עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5707.00 ₪.
9	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העץ.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה

#	תנאי
5	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הקמת הגדר בגבול עם המגרש החום.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א' (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א' ה. קומות המרתף לרבות רחבת בגישה והרמפה לחניון התת קרקעי הינו משותף לבניין הנדון ולבניין בכתובת קוסובסקי 38.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת קוסובסקי 38
6	מסלול מכון בקרה: הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
7	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
8	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.
9	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) בשני המגרשים.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
חנקין 2, שרת משה 43

בקשה מספר	22-0084	**גוש/חלקה**	6213/499
תאריך הבקשה	16/01/2022	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
תיק בניין	0565-002	**סיווג**	שימוש חורג שימוש חורג למגורים
בקשת מידע	21-00437	**שטח**	925.00

מבקש הבקשה
דניאל נסימיאן
שרת משה 13, תל אביב - יפו 6209224

עורך הבקשה
גבריאל נבון
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרד, שימוש מבוקש: מגורים, שימוש חורג בקומה מספר: -1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 90.4, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בר-שירה מימון בתיה - שרת משה 43, תל אביב - יפו 6219917, דפנה כהן - שרת משה 43, תל אביב - יפו 6219917, דרוקר חנה - שרת משה 43, תל אביב - יפו 6219917, וולף דוד - שרת משה 43, תל אביב - יפו 6219917, וולף נועם - שרת משה 43, תל אביב - יפו 6219917, מימון רוני - שרת משה 43, תל אביב - יפו 6219917, שוייצר חוה - שרת משה 43, תל אביב - יפו 6219917	1. מדובר על שימוש חורג ללא אישור לאורך שנים רבות. 2. היחידה בה מתבקש השינוי הינה יחידה מסוכנת אשר יש חשש אמיתי למי שיתגורר בה בעתיד חשש אשר יגדיל את החשיפה לסיכונים של כלל בעלי הדירות בבניין באופן לא סביר בשל הסכנה מהצפות חוזרות ונשנות במגרש. 3. שינוי הייעוד אף יגרום לדיירי הבניין להוצאות כספיות רבות. 4. שינוי הייעוד אף יכשיר את הפלישה הלא חוקית שנעשית במקום ע"י משפחת ניסימיאן.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. 4. השימוש בחלל בעבר בין אם ברשות או לאו אינו מהווה רכיב בשעת	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	הבדיקה המרחבית של הבקשה. 2. הבקשה נבדקת ע"י גורמים המוסמכים לתת חוות דעת בנושא בטיחות, קרקע וניקוז מי גשמים וכיו"ב חוות הדעת המרחבית ניתנת בהתאם להמלצות המומחים. 3. הטענה הינה טענה קניינית. יובהר כי הועדה דנה בטענות תכנוניות בלבד.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. **לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מתכנית ממשרד לדירת מגורים בקומת המרתף, בבניין מגורים בן 5 קומות עבור 12 יח"ד, שכן השימוש החורג הינו לתכנית ע'1 ולכן הינו זמני, לפיכך לא סביר ואינו אפשרי למגורים.**
2. **לא לקבל את ההתנגדויות שכן:**

- השימוש בחלל בעבר בין אם ברשות או לאו אינו מהווה רכיב בשעת הבדיקה המרחבית של הבקשה.
- הבקשה נבדקת ע"י גורמים המוסמכים לתת חוות דעת בנושא בטיחות, קרקע וניקוז מי גשמים וכיו"ב חוות הדעת המרחבית ניתנת בהתאם להמלצות המומחים.
- הטענה הינה טענה קניינית. יובהר כי הועדה דנה בטענות תכנוניות בלבד.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

39. **לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מתכנית ממשרד לדירת מגורים בקומת המרתף, בבניין מגורים בן 5 קומות עבור 12 יח"ד, שכן השימוש החורג הינו לתכנית ע'1 ולכן הינו זמני, לפיכך לא סביר ואינו אפשרי למגורים.**
40. **לא לקבל את ההתנגדויות שכן:**

- השימוש בחלל בעבר בין אם ברשות או לאו אינו מהווה רכיב בשעת הבדיקה המרחבית של הבקשה.
- הבקשה נבדקת ע"י גורמים המוסמכים לתת חוות דעת בנושא בטיחות, קרקע וניקוז מי גשמים וכיו"ב חוות הדעת המרחבית ניתנת בהתאם להמלצות המומחים.
- הטענה הינה טענה קניינית. יובהר כי הועדה דנה בטענות תכנוניות בלבד.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שטריקר 48, יהודה המכבי 20

בקשה מספר	22-1826	**גוש/חלקה**	6212/303
תאריך הבקשה	15/11/2022	**שכונה**	הצפון החדש - החלק הצפוני
תיק בניין	0494-046	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	21-02277	**שטח**	262.00

מבקש הבקשה
יעל כהן
אשר 16, רעננה 4355308

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 170.16,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: ע'1 למסחר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1,
בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 5,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור חירום ויחידות מיזוג אוויר,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יאראק גרינפלד פנינה - יהודה המכבי 22, תל אביב - יפו 6200507	כיום יש בצד הבניין נשוא הבקשה, הפונה לרח' יהודה המכבי, רק בחלק על פינת רחוב שטריקר, משרד תיווך שקט. ובצד של רח' שטריקר, יש בית קפה שקט. שינוי המצב הקיים, ע"י הרחבת והגדלת שטח החנויות, כמבוקש, יגרום להוספת חנויות, מסוגים שונים. דבר זה יגרום לרעש ,ולרכבים של לקוחות שירצו לחנות באזור, בו קשה מאד למצוא חנייה גם כיום. בנוסף, תוספת חנויות ו או הגדלת שטחן, יגרום להורדת ערך דירתנו. מדובר באזור ברח' יהודה המכבי ,בו אין כמעט חנויות, וחשוב לא לשנות מצב זה. בכבוד רב פנינה יאראק-גרינפלד

#	מתנגדים	נימוק
2	קאופמן גלית - יהודה המכבי 22, תל אביב - יפו 6200507	הבניין הצמוד אלינו מבקש להגדיל את השטח המסחרי אני חוששת שעובדה זו תגביר את הרעש ותנועת הרכבים שגם ככה חונים אצלנו בחנייה וחוסמים אותנו. כמו כן יש סבירות לירידת ערך הנכס שלנו בניין 22.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	שטח המסחר המבוקש בבקשה עומד בהוראות תכנית 568, נפח המסחר המוצע אינו נרחב בהרבה מהמסחר הקיים ועל כן לא צפויות הפרעות מעבר לקים ברחוב.	מומלץ לא לקבל
2	שטח המסחר המבוקש בבקשה עומד בהוראות תכנית 568, נפח המסחר המוצע אינו נרחב בהרבה מהמסחר הקיים ועל כן לא צפויות הפרעות מעבר לקים ברחוב.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות כולל קומת מסחר, עבור 1 יח"ד ו-2 חנויות, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 5 יח"ד
כולל ההקלות הבאות:
א. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע מלאה
ב. הקמת יחידת מסחר בקרקע בעומק קטן מ-4 מ'
לאשר פיתרון חלופי להסדר 6.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל -

#	התנאי
	1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
3	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.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

שמעון ברנשטיין: מבקש לעדכן את ההתייחסות להקלות המבוקשות בעמוד 212, הקלה מספר 2. ביקשו הקמת יחידת מסחר בקרקע בעומק קטן מ-4, ציינו שאינה רלוונטית אבל היא כן רלוונטית. התייחסנו בחוות דעת הוועדה, בהתייחסות להקלות נרשום שמדובר על רוחב פחות מ-4 מטרים, ולכן ההקלה רלוונטית.
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות כולל קומת מסחר, עבור 1 יח"ד ו-2 חנויות, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 5 יח"ד כולל ההקלות הבאות:**
   i. **ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע מלאה**
   ii. **הקמת יחידת מסחר בקרקע בעומק קטן מ-4 מ'**
2. **לאשר פיתרון חלופי להסדר 6.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תמ"א 38.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

#	תנאי
1	**אישור פיקוד העורף**
2	**רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה**
3	**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.**
4	**אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.**
5	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
6	**אישור רשות הכבאות**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
נצח ישראל 9

בקשה מספר	22-2036	**גוש/חלקה**	6952/102
תאריך הבקשה	12/12/2022	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0192-009	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	20-01811	**שטח**	800.00

מבקש הבקשה
בלגיה וח.מיתר בנצח ישראל בע"מ
סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

עורך הבקשה
אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1070.04,
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה, חדרים טכניים,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי, דירה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 29,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבי מזגנים, גנרטור,
בחצר: כמות מקומות חניה: 28,
פירוט נוסף: 2 בריכות בקומת הפנטהאוז,
בריכה: קומה: גג, מיקום: גג, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 29 יח"ד.
2. אישור פתרון חלופי להסדר מקומות חנייה עבור 2.33 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38,

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

#	התנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	מקומות חניה לאופניים ואופנועים בתוך המרתפים בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית שונים. דרוש לתקן תכנית אדריכלית בהתאם לנספח תנועה ולמספר מקומות לרכב דו גלגלי.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,056.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	* לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	צגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	אושרה כריתה של עץ מספר 14, 15, 16 , 17 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	נדרש פתרון איורו תקני לחדר האשפה.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 29 יח"ד.**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר מקומות חנייה עבור 2.33 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38.**

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

#	תנאי
1	**קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).**
2	**הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).**
3	**תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.**
4	**מקומות חניה לאופניים ואופנועים בתוך המרתפים בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית שונים. דרוש לתקן תכנית אדריכלית בהתאם לנספח תנועה ולמספר מקומות לרכב דו גלגלי.**

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	**מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה**
2	**אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות**

#	תנאי
	המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,056.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	* לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	צגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	אושרה כריתה של עץ מספר 14, 15, 16 , 17 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	נדרש פתרון איורו תקני לחדר האשפה.

הערות

#	תנאי
1	**קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ז'בוטינסקי 109, רמז דוד 15

בקשה מספר	22-2121	**גוש/חלקה**	6213/945
תאריך הבקשה	25/12/2022	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
תיק בניין	0194-109	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-02739	**שטח**	697.00

מבקש הבקשה
בניין וסביבה מגורים בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

עורך הבקשה
איתי ליננברג
ת.ד. 416, אודים 42905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 1201.78,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חדרים טכניים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירות, כמות חנויות: 1,
בקומות: קומה מסחרית עבור: מספרה, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 29,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: בריכות שחייה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 30, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.7,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל מקלט חדר גז וחדר הסקה במרתף עבור 10 יחידות דיור, בית מרקחת ומחסן. והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 29 יחידות דיור.**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.**

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור משרד הבריאות

תנאים בהיתר

#	התנאי

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 21,280 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור פיקוד העורף
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
8	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש נשתלו 30 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 21,280 ש"ח , מתוכם לפחות 3 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
9	יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר ..... : העצים יציבים".
10	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד !) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

41. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל מקלט חדר גז וחדר הסקה במרתף עבור 10 יחידות דיור, בית מרקחת ומחסן. והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 29 יחידות דיור.
42. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור משרד הבריאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 21,280 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי

#	תנאי
	תהום.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור פיקוד העורף
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
9	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש נשתלו 30 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) , בערך של 21,280 ש"ח , מתוכם לפחות 3 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע .
10	יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר ..... : העצים יציבים".
11	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד !) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
פנקס דוד צבי 10, אפשטיין יצחק 17

בקשה מספר	22-2153	**גוש/חלקה**	6213/1195
תאריך הבקשה	28/12/2022	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
תיק בניין	0487-009	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-02495	**שטח**	

מבקש הבקשה
תומר רייפמן
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 267.84,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 25,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,
פירוט נוסף: עוגנים פולימריים זמניים לחלקות השכנות., העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל 2מקלטים במרתף עבור 12 יחידות דיור. שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד (סה"כ בניין בן 9 קומות)

2. אישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

#	התנאי
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,457 ₪.
9	לפחות חמישה עשרה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, - איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א.	שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב.	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

#	התנאי
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

מלי פולישוק: תסביר בבקשה, מוסיפים 3 קומות ומורידים מספר יחידות דיור. זה נכון? זה לא טעות?
שמעון ברנשטיין: אני מעדכן שמדובר על בנין בן 4 קומות עבור 12 יח"ד ולא 29 יח"ד כפי שנרשם.
ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל קומת מרתף עבור 12 יחידות דיור. שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד (סה"כ בניין בן 9 קומות)**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38**
3. **הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	**תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.**
2	**הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).**
3	**קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).**

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,457 ₪.
9	לפחות חמישה עשרה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, - איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
8	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

#	תנאי
4	**אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל**
5	**אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר**
6	**אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.**
7	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
8	**אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
סוטין 4

בקשה מספר	23-0240	**גוש/חלקה**	6217/279
תאריך הבקשה	12/02/2023	**שכונה**	הצפון החדש-החלק הדרומי
תיק בניין	0546-004	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-00783	**שטח**	557.00

מבקש הבקשה
ק.אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה
עמרי רון
הרוקמים 26, חולון 5885849

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1024.32
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניות רכבים, מאגרים מים, ח.משאבות, חדר טרפו, ארונות מונים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 דירות גן + חדר עגלות + נישה לבלוני גז
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 21
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור, קולטים, מעבים, בריכה מוצמדת לדירה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 22, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38.**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

#	התנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,164 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

#	התנאי
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש להציג פתרון איוורור החדר על פי תקנות התכנון והבניה.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

43. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.
44. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם

#	תנאי
	אגף שפ"ע.
7	**תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,164 ₪.**

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	**הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.**
2	**הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.**
3	**הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.**
4	**לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.**
5	**הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees**
6	**הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees**
7	**מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא**
2	**הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.**
3	**אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר**
4	**אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.**
5	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
6	**יש להציג פתרון איוורור החדר על פי תקנות התכנון והבניה.**

הערות

#	תנאי
1	**קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
כ"ג יורדי הסירה 4, שער ציון 3

בקשה מספר	22-2041	**גוש/חלקה**	6962/213
תאריך הבקשה	12/12/2022	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0222-003	**סיווג**	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע	22-02576	**שטח**	2,177.00

מבקש הבקשה
יצחק חג'אג'
האשל 114, הרצליה 4664436עידו יהודה חג'ג'
הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926י.ע חג'ג' בע"מ
הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925

עורך הבקשה
אילן פיבקו
המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
תוספת אחרת: הגדלת פרגולת בטון הקפית בקומת הגג, שימוש המקום כיום: בהיתר עבודות בנייה לפי היתר 17-0898,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, שטח פרגולה (מ"ר): 33, חומר הפרגולה: בטון, השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: פרגולה מעל מרפסת גג של דירה,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה כהקלה להבלטת מצללה הפונה לצד מזרח, עד למעקה הגג של קומת גג חלקית (קומה 9), בבניין בן 9 קומות וקומת גג חלקית הנמצא בשלבי גמר בניה, המכיל : 44 חדרי מלון ו-37 יח"ד.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במנה ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לאשר את הבקשה כהקלה להבלטת מצללה הפונה לצד מזרח, עד למעקה הגג של קומת גג חלקית (קומה 9), בבניין בן 9 קומות וקומת גג חלקית הנמצא בשלבי גמר בניה, המכיל : 44 חדרי מלון ו-37 יח"ד.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במנה ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עיריית תל־אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שביל החלב 8

בקשה מספר	22-1819	**גוש/חלקה**	7093/76
תאריך הבקשה	14/11/2022	**שכונה**	נחלת יצחק
תיק בניין	0717-008	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-01090	**שטח**	784.00

מבקש הבקשה
מור וינברג חן-בר
אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047

עורך הבקשה
רונה לוין
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 92.9,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 יח"ד,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 15,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 16, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע +קומת גג חלקית+ קומת מרתף אחת הכוללת חניה, מחסנים וחדרים טכניים. בסה"כ 15 יח"ד (מתוכן 2 דירות גן בקומת הקרקע).בקומת הקרקע מבואת כניסה , מעלית רכב חדר עגלות ואופנים , חדר אפשה וחדרים טכניים., העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם רצועה מפולשת בחזית הקדמית, עבור 15 יח"ד מעל קומת מרתף לחניה , עבור 16 מקומות חניה לרכב פרטי מהם 8 מקומות ע"י מתקני דו חניון עם גישה כלי רכב ע"י מעלית רכב.

2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון הבניין:
- מילוי (ביטול) קומת עמודים מפולשת ע"י העברת שטחים עיקריים מקומות עליונות .
- תוספת שטח של עד 6% משטח המגרש השווה לכ - 47 מ"ר.
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% (3 יח"ד נוספות) מעבר ל- 12 יח"ד המותרות לפי תכנית "מ".
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדי.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית מערבית ב13 ס"מ מעבר לקו הבניין המותר.
- בריכה שחיה במרפסת הגג עבור דירת הגג.

3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן המבקשים לא מנצלים את כל זכויותיהם בעניין הקומות. הבניין שבו מתגוררים המתנגדים נבנה מכוח תכנית מ' לפי היתר מס' 654 שניתן ב06/09/1992. בנוסף בסמוך לבניין המתנגדים (שביל החלב 12) קיים בניין בן חמש קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית. המבוקש תואם הוראות התוכניות החלות על המגרש ואין מניעה לאשר את הבקשה. יצוין שקו הבניין לחזית הדרומית לכיוון רחוב שביל החלב הינו 4 מ'. ניתן פתרון למקומות חניה עבור כל דירה ולא תהיה השפעה על הסביבה בעקבות הגדלת מס' יחידות הדיור. להקמת הבריכה נדרש אישור יעוץ אקוסטיקה בכדי למנוע רעש מעל המותר כחוק .

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,519 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים

#	התנאי
	בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן קומה אחת והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם רצועה מפולשת בחזית הקדמית, עבור 15 יח"ד מעל קומת מרתף לחניה , עבור 16 מקומות חניה לרכב פרטי מהם 8 מקומות ע"י מתקני דו חניון עם גישה כלי רכב ע"י מעלית רכב.

2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון הבניין:
- מילוי (ביטול) קומת עמודים מפולשת ע"י העברת שטחים עיקריים מקומות עליונות .
- תוספת שטח של עד 6% משטח המגרש השווה לכ - 47 מ"ר.
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% (3 יח"ד נוספות) מעבר ל- 12 יח"ד המותרות לפי תכנית "מ".
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדי.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית מערבית ב13 ס"מ מעבר לקו הבניין המותר.
- בריכה שחיה במרפסת הגג עבור דירת הגג.

3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן המבקשים לא מנצלים את כל זכויותיהם בעניין הקומות. הבניין שבו מתגוררים המתנגדים נבנה מכוח תכנית מ' לפי היתר מס' 654 שניתן ב06/09/1992. בנוסף בסמוך לבניין המתנגדים (שביל החלב 12) קיים בניין בן חמש קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית. המבוקש תואם הוראות התוכניות החלות על המגרש ואין מניעה לאשר את הבקשה. יצוין שקו הבניין לחזית הדרומית לכיוון רחוב שביל החלב הינו 4 מ'. ניתן פתרון למקומות חניה עבור כל דירה ולא תהיה השפעה על הסביבה בעקבות הגדלת מס' יחידות הדיור. להקמת הבריכה נדרש אישור יעוץ אקוסטיקה בכדי למנוע רעש מעל המותר כחוק .

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,519 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שביל היסמין 20

בקשה מספר	22-1919	**גוש/חלקה**	6150/88
תאריך הבקשה	29/11/2022	**שכונה**	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין	0763-018	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	22-00044	**שטח**	180.00

מבקש הבקשה
יעקב קובי ניסן
שביל הרקפת 30, תל אביב - יפו 6794930לסלי ניסן
שביל הרקפת 30, תל אביב - יפו 6794930

עורך הבקשה
יונתן קנטי
חסידי האומות 3, תל אביב - יפו 68155

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 96.74,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן,
בקומת הקרקע: אחר: מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 1, כמות יח"ד מבוקשות: 1,
על הגג: קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: חצר אנגלית, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין חד קומתי קיים כולל הריסת גגון אסבסט ומחסן בחזית הדרומית. והקמת בניין חדש בן 2 קומות בצורה מורחבת לפי תכנית 2248 עבור יח"ד אחת עם מדרגות פנימיות מעל קומת מרתף בתכסית הבניין ובקיר משותף עם בניין שכן בחלקה המערבית הסמוכה.

2. לאשר הקלה לתוספת שטח עד 6% משטח המגרש (10.8 מ"ר) לצורך שיפור תכנון.

3 לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה .

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף.

#	התנאי
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה.
3	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2	אישור רשות הכבאות.
3	יש לנטוע שני עצים במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין חד קומתי קיים כולל הריסת גגון אסבסט ומחסן בחזית הדרומית והקמת בניין חדש בן 2 קומות בצורה מורחבת לפי תכנית 2248 עבור יח"ד אחת עם מדרגות פנימיות מעל קומת מרתף בתכסית הבניין ובקיר משותף עם בניין שכן בחלקה המערבית הסמוכה.**
2. **לאשר הקלה לתוספת שטח עד 6% משטח המגרש (10.8 מ"ר) לצורך שיפור תכנון.**
3. **לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה .**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה.
3	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2	אישור רשות הכבאות.
3	יש לנטוע שני עצים במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מח"ל 11, אנקאווא רפאל הרב 29, סרלין יוסף 3

בקשה מספר	22-1943	**גוש/חלקה**	6131/64
תאריך הבקשה	01/12/2022	**שכונה**	נוה ברבור, כפר שלם מערב
תיק בניין	4145-009	**סיווג**	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים
בקשת מידע	20-02219	**שטח**	4,535.00

מבקש הבקשה
שי רג'ואן
סרלין יוסף 3, תל אביב - יפו 6765374ברוך אהרוני
סרלין יוסף 3, תל אביב - יפו 6765374

עורך הבקשה
אליסה אטלסוב
הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
אחר: תוספת מרפסות שמש למבנה קיים,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

1. **לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות בחזית הקדמית של האגף הדרומי בן 8 קומות על עמודים, הפונה לרחוב מח"ל עבור 16 דירות (2 דירות בקומה) בבניין האמצעי, בצורה אחידה בכל גובה האגף, כאשר בעלי 2 דירות מתוך 16 לא משתתפים בהיתר והמרפסות מסומנות ללא גישה מהדירות.**

2. **לאשר תוספת שטח של עד 6% משטח המגרש (כ- 2.8 מ"ר לכל דירה) עבור המרפסות המבוקשות.**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה .
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות דעת לבקשה 20-02219 על כל סעיפיה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. **לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות בחזית הקדמית של האגף הדרומי בן 8 קומות על עמודים, הפונה לרחוב מח"ל עבור 16 דירות (2 דירות בקומה) בבניין האמצעי, בצורה אחידה בכל גובה האגף, כאשר בעלי 2 דירות מתוך 16 לא משתתפים בהיתר והמרפסות מסומנות ללא גישה מהדירות.**
2. **לאשר תוספת שטח של עד 6% משטח המגרש (כ- 2.8 מ"ר לכל דירה) עבור המרפסות המבוקשות.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	**אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.**
2	**הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).**
3	**עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה .**
4	**תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.**

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות דעת לבקשה 20-02219 על כל סעיפיה.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שביל הרקפת 27

בקשה מספר	22-1945	**גוש/חלקה**	6150/216
תאריך הבקשה	01/12/2022	**שכונה**	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין	0767-027	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	21-01967	**שטח**	163.00

מבקש הבקשה
מרדכי שי
שביל הרקפת 27, תל אביב - יפו 6794927ג'סיקה אמילי שי
שביל הרקפת 27, תל אביב - יפו 6794927

עורך הבקשה
יונתן קנטי
חסידי האומות 3, תל אביב - יפו 68155

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 84.89,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר: משרד מקצוע חופשי,
בקומת הקרקע: אחר: מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 1, כמות יח"ד מבוקשות: 1,
על הגג: קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: מדרגות גישה למרתף, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

לאשר את הבקשה:
1. להריסת בניין חד קומתי קיים הכולל הריסת מחסן וגדרות מחוץ לגבולות המגרש.
ולהקמת בניין חדש בן 2 קומות בצורה מורחבת לפי תכנית 2248 עבור יח"ד עם מדרגות פנימיות מעל קומת מרתף בתכסית הבניין ובקיר משותף עם בניין שכן בחלקה המזרחית הסמוכה.

2. לאשר את הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות מקסימליות:
- **תוספת שטח של עד 6% משטח המגרש (9.7 מ"ר).**
- **חצר מונמכת במרווח הצדדי-מערבי.**

3. לאשר השתתפות בתשלום לקרן חניה עבור 2.3 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישת התקן .

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה .
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

מלי פולישוק: כתוב שמרכיבים 2 קומות מחומר קל, זה דבר חדש?
אודי כרמלי: זה בהתאם לתוכנית קונסטרוקטיבית, כשמוסיפים בנייה מעל מבנה קיים, אם קונסטרוקטור חושב שמתאימה בנייה קלה. יש מושג כזה.
ליאור שפירא: מאשרים, חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין חד קומתי קיים הכולל הריסת מחסן וגדרות מחוץ לגבולות המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות בצורה מורחבת לפי תכנית 2248 עבור יח"ד עם מדרגות פנימיות מעל קומת מרתף בתכסית הבניין ובקיר משותף עם בניין שכן בחלקה המזרחית הסמוכה.**
2. **לאשר את הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות מקסימליות:**
   - **תוספת שטח של עד 6% משטח המגרש (9.7 מ"ר).**

- **חצר מונמכת במרווח הצדדי-מערבי. לאשר השתתפות בתשלום לקרן חניה עבור 2.3 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישת התקן .**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה .
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מולכו שלמה 13

בקשה מספר	22-0353	**גוש/חלקה**	7422/15
תאריך הבקשה	01/03/2022	**שכונה**	נוה צדק
תיק בניין	0148-013	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	19-00876	**שטח**	128.00

מבקש הבקשה
ליונל אוחנה
מולכו שלמה 13, תל אביב - יפו 6514517סוניה גבריאלה אוחנה
מולכו שלמה 13, תל אביב - יפו 6514517

עורך הבקשה
נגה פאוסט
מעלה הצבי 8, רמת גן 5246408

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: ממ"ד חדר משחקים וחצר מונמכת,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, כמות חדרי שירותים: 1,
בקומות: כמות יח"ד מבוקשות: 1,
על הגג: קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
- אם הועדה תדחה את ההתנגדויות לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2
קומות ועליית גג עבור יחידת דיור אחת, מעל קומת מרתף.
- לאשר פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח
תכנית ח'.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
2	אי גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
2	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

הראלה אברהם אוזן: הוועדה המקומית קיבלה ב11/5/22 החלטה בבקשה להיתר הזאת. היא החליטה לדחות את הבקשה ולקבל את ההתנגדות של בעל החלקה הגובלת בקיר המשותף ולא לאשר אותה. כל הדחייה הזאת נעשתה לבניה בקיר משותף. הוגש ערר על החלטה זו. במסגרת בחינת הערר הנושא נבדק משפטית לעומק, ואנחנו יחד עם צוותי התכנון והשימור נתנו פרשנות שאנחנו סבורים שהוראות תכנית 3866 כן מאפשרות לבנות במקרים מסוג כזה בקיר משותף. המשמעות של חוות הדעת שלנו, מכיוון שהתקבלה פה התנגדות לנושא הזה, סברנו וכך הודענו לוועדת הערר שהמתנגדים יטענו בפניכם ותקבלו החלטה חדשה בעניין.
ליאור שפירא: אנחנו שומעים את ההתנגדות שלשיטתכם אנחנו הפעם צריכים לדחות את ההתנגדות.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו, מבחינה משפטית ותכנונית, כי זה תואם עם צוות השימור, סבורים שהתב"ע שחלה כאן מאפשרת בנייה בקו 0.
ליאור שפירא: למה לא דנים בצוות ההתנגדויות? דנים ואחר כך מביאים זאת לוועדה.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו סברנו שהדבר הנכון זה להביא את זה לוועדת משנה. אם תחליט שזה עובר לצוות ההתנגדויות, זאת החלטה חוקית.

לורן וסימון ויטל - המתנגדים, קרן חשפיה, נגה פאוסט - עורכות הבקשה, עו"ד ענת בירן - ב"כ המבקשים

ענת בירן: אני מייצגת את מבקשי ההיתר, אנחנו אלה שהגשנו את הערר. אני רוצה לבקש לקיים את הדיון עכשיו ואני אסביר מדוע. רק בהסתמך על האמירה או ההודעה של הוועדה המקומית שהדיון יחזור לוועדת המשנה...
ליאור שפירא: המתנגדים גם כאן?
ענת בירן: כן. המתנגדים כאן. רק בהסתמך על האמירה או ההודעה של הוועדה המקומית שהדיון יחזור לוועדת המשנה, **אנחנו הסכמנו לדחות את מועדי הדיון בהסכמה ובסופו של דבר ועדת הערר, אחרי שראתה שיש התחייבות שיהיה דיון בוועדת משנה, היא סגרה לנו את התיק. כבר חודשים ארוכים אנחנו מחכים. קודם חיכינו, שלא באשמתכם, חודשים ארוכים לדיון בוועדת הערר וברגע האחרון הודעתם שאתם חושבים מחדש על העניין וחלפו כבר חודשים. בינתיים, יש גברת שמנסה ולא מצליחה להוציא היתר. מאוד חשוב לנו שיהיה היום דיון. שנית, מה שעו"ד הראלה אברהם אוזן אמרה, והיא גם צודקת, היה סיפור שלם פעם בבית המשפט והגענו לעליון על רחוב חיל המשמר 13 באפקה, בו חשבו ששינוי או ביטול החלטת של ועדת המשנה חייב להעשות בוועדת המשנה. לכן אני גם חוששת שמעבר לטרטור או הסחבת שתיגרם, אם זה ידון בצוות התנגדויות ויחזור שוב אליכם, בסוף זה גם לא יהיה חוקי במידה מסויימת.**
הראלה אברהם אוזן: אני מבינה שהערר נסגר על סמך ההודעה שלנו שזה ידון בפני הוועדה המקומית.
סימון ויטל: אנחנו גרים כאן. לא מסכימים לגבי הקיר משותף. צילמנו את המקום.
הפסקת הקלטה לצורך התייעצות
ליאור שפירא: אנחנו רוצים לערוך סיור במקום עם הודעה מראש. לאחר הסיור נגיע לכאן שוב ונחליט. תשקלו להגיע לוועדה הבאה ב-07/06/23 עם ייעוץ משפטי, אני ממליץ. זה לא חובה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לקיים סיור במקום ולאחריו לשוב ולדון בהתנגדויות בנוכחות בעלי העניין בוועדת המשנה הקרובה בתאריך 7.6.23

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
איתיאל 30

בקשה מספר	22-2040	**גוש/חלקה**	6135/214
תאריך הבקשה	12/12/2022	**שכונה**	התקוה
תיק בניין	1084-030	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	22-00478	**שטח**	540.00

מבקש הבקשה
אריה אורגד
צירלסון 21, בני ברק 5138109

עורך הבקשה
מאיר שלסקי
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 105.62,
כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 3,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה להריסת אגף מערבי קיים במחצית המגרש והקמת אגף חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף משותפת, עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג בצמוד לאגף קיים במחצית המגרש המזרחי.
2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
- תוספת שטח של עד 6% ממחצית שטח המגרש מעל ל-103.75% המותרים.
- הקטנת קו בניין צדדי מערבי עד 2.70 מ' (10%) במקום 3 מ' המותרים לפי הוראות 2215א1.
- בניית מרפסות הבולטות עד 40% מקו בניין קדמי.
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח' כי הנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89 - ביתר ארגזי ישראל (סמוך לספורטק דרום), מס' 90 - אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יורק 11) , מס' 91 - דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) .

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על

#	התנאי
	כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי סגירת/קירוי המרפסות.
2	אי-גרימת נזקים בבנייה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבנייה.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בעל היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי מחלקת פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הריסת גדרות בחזית הקדמית החורגות מגבול המגרש.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
2	הריסה בפועל של כל החורג ובדיקה שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש.
3	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש כל בעלי הדירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	אישור רשות הכבאות.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת במגרש הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לאשר את הבקשה להריסת אגף מערבי קיים במחצית המגרש והקמת אגף חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף משותפת, עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג בצמוד לאגף קיים במחצית המגרש המזרחי.

לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:

1. **- תוספת שטח של עד 6% ממחצית שטח המגרש מעל ל-103.75% המותרים.**
2. **- הקטנת קו בניין צדדי מערבי עד 2.70 מ' (10%) במקום 3 מ' המותרים לפי הוראות 1א2215.**
3. **- בניית מרפסות הבולטות עד 40% מקו בניין קדמי.**

לאשר פתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חניה הנדרשים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח' כי הנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים

ציבוריים: מס' 89 - ביתר ארגזי ישראל (סמוך לספורטק דרום), מס' 90 - אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יורק 11), מס' 91 - דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) .

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	אי סגירת/קירוי המרפסות.
3	אי-גרימת נזקים בבנייה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבנייה.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי מחלקת פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הריסת גדרות בחזית הקדמית החורגות מגבול המגרש.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
2	הריסה בפועל של כל החורג ובדיקה שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש.
3	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש כל בעלי הדירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	אישור רשות הכבאות.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר אינו בא לאשר כל בניה קיימת במגרש הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
כביר 37

בקשה מספר	22-2073	**גוש/חלקה**	6979/5
תאריך הבקשה	18/12/2022	**שכונה**	התקוה
תיק בניין	4024-037	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע	21-01961	**שטח**	198.00

מבקש הבקשה
יחיאל פרג'י
דרך דיין משה 40, תל אביב - יפו 6765365

עורך הבקשה
אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 92.47,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חלל משחקים,
בקומת הקרקע: אחר: ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
על הגג: חדרי יציאה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות, עבור 4 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף.
2. לאשר לפי הוראות תכניות 2215 ו-2215א1:
- חישוב אחוזי בנייה מותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף
במסגרת 6 המגרשים הראשונים המהווים 25% מהמגרשים המשניים.
- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין.
3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
- תוספת 6% משטח המגרש.
- הגבהת המבנה ב-0.5 מ' מעל 9.0 מ' המותר לפי תכנית 2215.
- קו בניין צדדי מזרחי ומערבי של 2.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח

תכנית ח'.

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן:

- הקטנת קו הבניין בצד המזרחי אינה מהווה מטרד ממשי למגרש הסמוך, בניין השכן בנוי במרחק של כ-1 מ'

מגבול המגרש והמרחק מפתחים קיימים לאחר הקטנת קו הבניין עד 2 מ' יהיה כ-3 מ'.

- השכן טרם ניצל את זכויות הבניה וזכאי לבנות באותם קווי בניין.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3768 ₪.
3	אי-גרימת נזקים בבנייה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה והבנייה החדשה.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור רשות הכבאות.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל.
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.

הערות

#	התנאי
1	השטחים המשותפים ירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

מלי פולישוק: לפי התיאור, רק קומה 2 מצוין שזה עם ממ"ד, ברור שהטבלה קובעת, אבל צריך לפרט.
תהילה בנימיני: יש לכל היחידות ממ"ד, זה במפלס אחד. ציינתי מה יש במפלס.
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות, עבור 4 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף.
2. לאשר לפי הוראות תכניות 2215 ו-2215א1:
- חישוב אחוזי בנייה מותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף
במסגרת 6 המגרשים הראשונים המהווים 25% מהמגרשים המשניים.
- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין.
3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
- תוספת 6% משטח המגרש.
- הגבהת המבנה ב-0.5 מ' מעל 9.0 מ' המותר לפי תכנית 2215.
- קו בניין צדדי מזרחי ומערבי של 2.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח
תכנית ח'.
5. לדחות את ההתנגדויות, שכן:
- הקטנת קו הבניין בצד המזרחי אינה מהווה מטרד ממשי למגרש הסמוך, בניין השכן בנוי במרחק של כ-1 מ'
מגבול המגרש והמרחק מפתחים קיימים לאחר הקטנת קו הבניין עד 2 מ' יהיה כ-3 מ'.
- השכן טרם ניצל את זכויות הבניה וזכאי לבנות באותם קווי בניין.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3768 ₪.
4	אי-גרימת נזקים בבנייה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה והבנייה החדשה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור רשות הכבאות.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל.
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.

הערות

#	תנאי
1	השטחים המשותפים ירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך בר-לב חיים 110

בקשה מספר	22-1915	**גוש/חלקה**	6137/125
תאריך הבקשה	29/11/2022	**שכונה**	לבנה,ידידיה
תיק בניין	3671-108	**סיווג**	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
בקשת מידע	22-01411	**שטח**	2,673.00

מבקש הבקשה
אברהם בן יעקב
דרך בר-לב חיים 110, תל אביב - יפו 6765440ענבר בן יעקב
דרך בר-לב חיים 110, תל אביב - יפו 6765440

עורך הבקשה
ענבל כהן
שדרות רוטשילד 130, תל אביב - יפו 6527206

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מבוקשים שינויים פנימיים: פתיחת תקרה עליונה והצבת גרם מדרגות פנימי מברזל, חיבור למפלס הגג לחדר היציאה לגג.,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 19.05, חומר הפרגולה: ברזל, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1991, השימוש בתוספת המבוקשת:
למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 32.2, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.8, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.8,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אייש דוד - דרך בר-לב חיים 110, תל אביב - יפו 6765440, יוחנן אלכסיי - דרך בר-לב חיים 110, תל אביב - יפו 6765440, יוחנן סבטלנה - דרך בר-לב חיים 110, תל אביב - יפו 6765440	על מבקש הבקשה להציג 100% הסכמה מהדיירים לא כפי שנעשה ע"י מודעה לקבלת התנגדות הבנייה בבניינים שמספרם 108+110 הבנויים בצמידות בנויים בבניית פל קל, בשל נסיבות אלו נדרשים בעלי הזכויות בדירות לבדיקות מקיפות ע"י מהנדס מדי שנה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לדחות את ההתנגדויות שכן: 1. במקרה הנדון מסומן בהיתר חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות כלומר כבר	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	הייתה קיימת הסכמה בהיתר המקורי לבניית חדרי יציאה על הגג. 2. התקבל דוח בדיקות אל הרס ממעבדה אשר בחן את סוגי התקרות בקומות 8-9 שהתגלו כתקרות קשיחות ולא תקרת פל קל.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג מבנייה קלה, עבור הדירה העליונה הדרום מזרחית, עם חיבור במדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה.
לאשר בדיעבד פרגולות שנבנו ללא היתר בבניין מגורים קיים בן 9 קומות (כולל קומת קרקע).
לאשר הקלה לשינוי בתוכנית העיצוב שנקבעה בהיתר, המהווה בסיס לבניה העתידית לפי תוכנית ג'1.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

מאיר טטרו: עדכון קטן, מדובר בחדר יציאה לגג. כל הבניין בבעלות מדינת ישראל, יש היתר שמאפשר תוספת מרפסות שייבנו בעתיד
הראלה אברהם אוזן: בשנת 1993 היתה פה הבנה והסכמה של כלל בעלי הזכויות בבניין.
ליאור שפירא: כתוב שיש הסרה של ההתנגדות. 316 למטה, להוסיף מה שצריך.
הראלה אברהם אוזן: בהחלטה של הוועדה צריך להוסיף את הסעיף, לדחות את ההתנגדות נוכח היתר הבנייה משנת 1993.
ליאור שפירא: מוסיפים את דברי היעוץ המשפטי, עמוד 316 למטה, בהתאם לנימוקים.

ההחלטה: החלטה מספר: 34
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. **לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג מבנייה קלה, עבור הדירה העליונה הדרום מזרחית, עם חיבור במדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה.**
2. **לאשר בדיעבד פרגולות שנבנו ללא היתר בבניין מגורים קיים בן 9 קומות (כולל קומת קרקע).**
3. **לאשר הקלה לשינוי בתוכנית העיצוב שנקבעה בהיתר, המהווה בסיס לבניה העתידית לפי תוכנית ג'1.**

4. **לדחות את ההתנגדות שכן במקרה זה לא נדרשת הסכמה מאחר ובשנת 1993 יצא היתר לתוספת 8 חדרי יציאה על הגג לביצוע בעתיד והשטח מתחת לגג בקונטור דירת המבקש סומן בהיתר שיצא כחדר יציאה עתידי עם מדרגות פנימיות. בנוסף, התקבל דו"ח בדיקות אל הרס לפיו התקרות בקומות 8-9 הן תקרות קשיחות ולא תקרות פל קל כפי שנטען על ידי המתנגד.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
אלחנן יצחק 22

בקשה מספר	22-1941	**גוש/חלקה**	6922/4
תאריך הבקשה	01/12/2022	**שכונה**	נוה צדק
תיק בניין	0134-022	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	21-01003	**שטח**	338.00

מבקש הבקשה
ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401בניני מ.מטלון בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401ספיר במונטיפיורי בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401עדי ועמיר היערי בע"מ
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401מרום נ.צ. נווה-צדק בע"מ
מונטיפיורי 31, תל אביב - יפו 6520101

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 217.26,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: מרתפים צמודים לדירות, מרחבים מוגנים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, מגורים, כמות חנויות: 1,
בקומות: קומה מסחרית עבור: מדחר קמעונאי, כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 12,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: מתקנים טכניים, חניית אופניים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים, וכן כל הקיים בתחום המגרש
הקמת מבנה מגורים בקיר משותף בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת קרקע ובה מסחר לרחוב ודירות לעורף
פתרון מיגון בממ"ק בקומות המגורים, עבור דירות בקרקע ומסחר יתוכננו ממ"ד וממ"מ במרתף
קומת מרתף אחת ובה חדרים טכניים, ומרתפים צמודים לדירות ולמסחר
הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בנין לרחוב ולעורף, והבלטת מרפסות לחיזת צד בהתאם לתכנית
מגרש ללא גישה לרכב
, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 12 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל קומת מרתף.

2. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
- **חריגה של עד 10% מקו בנין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר**
- **חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר**
- **תכנון פתרון מיגון בממ"ק עבור מגורים בקומות על קרקעיות, במקום במקלט**
- **תכנון פתרון מיגון עבור דירות בקומת הקרקע באמצעות ממ"דים שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט**
- **תכנון פתרון מיגון עבור מסחר בקומת הקרקע באמצעות ממ"מ שימוקם בקומת המרתף, במקום במקלט**

3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2544 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

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

#	התנאי
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 12 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל קומת מרתף.
2. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
- **חריגה של עד 10% מקו בנין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר**
- **חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר**
- **תכנון פתרון מיגון בממ"ק עבור מגורים בקומות על קרקעיות, במקום במקלט**
- **תכנון פתרון מיגון עבור דירות בקומת הקרקע באמצעות ממ"דים שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט**
- **תכנון פתרון מיגון עבור מסחר בקומת הקרקע באמצעות ממ"מ שימוקם בקומת המרתף, במקום במקלט**

3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2544 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה

#	תנאי
	והוטמן באתר מורשה.
2	**הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees**
3	**מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.**
2	**יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.**
3	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
צ'לנוב 5, הגדוד העברי 22

בקשה מספר	22-1603	**גוש/חלקה**	8942/17
תאריך הבקשה	25/09/2022	**שכונה**	נוה שאנן
תיק בניין	0028-005	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	21-01869	**שטח**	359.00

מבקש הבקשה
ארי רפלד
נחל הבשור 205, טל שחר 7680500

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

א. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת בבניה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 3 קומות עבור מגורים עם מסחר בקומת הקרקע כך שמוצע לאישור בניין בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סה"כ 9 יח"ד,

כולל הפרסומים הבאים מכוח התמ"א:
1. **תוספת 2.65 קומות מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 3 קומות, כך שסך כל הקומות הוא 5.65 כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.**
2. **הקטנת קו הבניין הצדדי המותר מ-2.5 מ' עד ל- 2.17 מ' עבור המשך חדר מדרגות קיים.**

כולל ההקלות הבאות:
45. בניה בחריגה מקו בנין קדמי לרחוב הגדוד העברי במרחק של 2.4 מ' מגבול המגרש לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב לשיפור תכנון.
46. אי שמירת הנסיגה של 1.2 מ' כלפי החזית הקדמית לרחוב הגדוד העברי לטובת שיפור תכנון.
47. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לטובת שיפור תכנון.

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

ג. לדחות את ההתנגדות שכן במסגרת הבקשה ולאחר שניתן זמן להשלמת דרישות, הוגש מפרט מתוקן עם סימון להריסה של כל הבנייה החורגת מגבול המגרש הצדדי ובנייה חדשה בהתאם להוראות התכניות התקפות

(לרבות קו בניין קדמי של 3 מ' בהתאם לקו הבניין בו בנוי בניין המתנגדים) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות תקנת סטייה ניכרת.

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הריסת הבנייה החורגת לתחום המגרש השכן.
2	הריסת היציעים והבנייה סביב המחסן המאושר, בהתאם למסומן במפרט.
3	אישור רשות כבאות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3	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.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

א. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת בבניה מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 3 קומות עבור מגורים עם מסחר בקומת הקרקע כך שמוצע לאישור בניין בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סה"כ 9 יח"ד,

כולל הפרסומים הבאים מכוח התמ"א:

1. **תוספת 2.65 קומות מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 3 קומות, כך שסך כל הקומות הוא 5.65 כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.**
2. **הקטנת קו הבניין הצדדי המותר מ-2.5 מ' עד ל- 2.17 מ' עבור המשך חדר מדרגות קיים.**

כולל ההקלות הבאות:

1. **בניה בחריגה מקו בנין קדמי לרחוב הגדוד העברי במרחק של 2.4 מ' מגבול המגרש לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב לשיפור תכנון.**
2. **אי שמירת הנסיגה של 1.2 מ' כלפי החזית הקדמית לרחוב הגדוד העברי לטובת שיפור תכנון.**
3. **ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לטובת שיפור תכנון.**

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

ג. לדחות את ההתנגדות שכן במסגרת הבקשה ולאחר שניתן זמן להשלמת דרישות, הוגש מפרט מתוקן עם סימון להריסה של כל הבנייה החורגת מגבול המגרש הצדדי ובנייה חדשה בהתאם להוראות התכניות התקפות (לרבות קו בניין קדמי של 3 מ' בהתאם לקו הבניין בו בנוי בניין המתנגדים) ובהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות תקנת סטייה ניכרת.

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הריסת הבנייה החורגת לתחום המגרש השכן.
2	הריסת היציעים והבנייה סביב המחסן המאושר, בהתאם למסומן במפרט.
3	אישור רשות כבאות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3	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.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
למרטין 29

בקשה מספר	22-1777	**גוש/חלקה**	7024/160
תאריך הבקשה	07/11/2022	**שכונה**	מכללת יפו תל אביב ודקר
תיק בניין	3073-029	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע	22-00236	**שטח**	

מבקש הבקשה
נתנאל אלפסי
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402אביטל גוראר
למרטין 29, תל אביב - יפו 6818343

עורך הבקשה
יעל בן יהודה
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 1, שימוש המקום כיום: לא בהיתר הבניין שופץ בהיתר שיפוץ מס 4339, מבוקש שינוי חלון והגדלת הפתח קיים.,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	קיש יונתן - למרטין 31א, תל אביב - יפו 6818345, קיש ענת - למרטין 31א, תל אביב - יפו 6818345	1. הבנייה לכיוון חזית צד בחריגה של 30 ס"מ להיתר שיפוץ 4339 משנת 2017. 2. מפת המדידה שהוגשה אינה כוללת את כלל הפרטים כנדרש. 3. לא פורסמה הקלה לחריגה בגובה כמוצג במפרט והנקודה הנמוכה בציר הדרך לא סומנה בהתאם לקיים. 4. הבקשה כוללת הגדלת הנפח הבנוי ללא הצדקה. 5. התכנון אינו מצדיק תוספת זכויות לצורך בנייה על הגג.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לא נמצא ההיתר המדובר. 2. לקבל את ההתנגדויות באופן מלא.	מומלץ לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לא לאשר את הבקשה לתוספת בניה לבניין קיים בחלק הדרומי של המגרש עבור יח"ד אחת, שכן:

- **הוגשה ללא התייחסות לבנייה הקיימת בבניין שכן באותו המגרש הבנוי בקיר משותף עם הנדון וללא הצגת בנייה עתידית עבורו בניגוד לנקבע בתקנות ובמדיניות עיצוב יפו באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית וללא הוכחה כי התכנון אינו גורע מהזכויות היחסיות של שאר הבעלים.**
- **כוללת בניה בחריגה מקווי הבניין ומעבר לגובה המותר, אך הוגשה ללא התייחסות לכך ולא הוכח אופן השתלבות עם הבניה הקיימת והעתידית בנכס**
- **נוגדת הוראות התכנית לעניין תכסית קרקע ולעניין בניה חלקית על הגג , אך הוגשה ללא התייחסות לכך ולא פורסמו הקלות כמקובל .**
- **מוצע פתרון לחדר מחוזק אך שטחו לא חושב כשטח העיקרי כנדרש.**
- **הוגשה באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית, ללא התייחסות לבניין הנוסף במגרש ובנייה עתידית בו, ללא התייחסות לצפיפות הקיימת ולתכסית הקרקע במגרש כולו , ללא התייחסות לממדי גודל וגובה חדרים ושטח יציע ביחס לשטח המגורים בו הוא נמצא כפי שנקבע בתקנות.**

2. לקבל את ההתנגדויות לעניין חריגה בנפח ובהיקף הבנייה.

טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה למבקש ועורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. לא לאשר את הבקשה לתוספת בניה לבניין קיים בחלק הדרומי של המגרש עבור יח"ד אחת, שכן:

48. הוגשה ללא התייחסות לבנייה הקיימת בבניין שכן באותו המגרש הבנוי בקיר משותף עם הנדון וללא הצגת בנייה עתידית עבורו בניגוד לנקבע בתקנות ובמדיניות עיצוב יפו באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית וללא הוכחה כי התכנון אינו גורע מהזכויות היחסיות של שאר הבעלים.
49. כוללת בניה בחריגה מקווי הבניין ומעבר לגובה המותר, אך הוגשה ללא התייחסות לכך ולא הוכח אופן השתלבות עם הבניה הקיימת והעתידית בנכס
50. נוגדת הוראות התכנית לעניין תכסית קרקע ולעניין בניה חלקית על הגג , אך הוגשה ללא התייחסות לכך ולא פורסמו הקלות כמקובל .
51. מוצע פתרון לחדר מחוזק אך שטחו לא חושב כשטח העיקרי כנדרש.
52. הוגשה באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית, ללא התייחסות לבניין הנוסף במגרש ובנייה עתידית בו, ללא התייחסות לצפיפות הקיימת ולתכסית הקרקע במגרש כולו , ללא התייחסות לממדי גודל וגובה חדרים ושטח יציע ביחס לשטח המגורים בו הוא נמצא כפי שנקבע בתקנות.
2. לקבל את ההתנגדויות לעניין חריגה בנפח ובהיקף הבנייה.

טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה למבקש ועורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות ירושלים 12, ליענר שלמה 1, הדואר 9, שמי יחיאל 2

בקשה מספר	22-2084	**גוש/חלקה**	7017/31
תאריך הבקשה	18/12/2022	**שכונה**	צפון יפו
תיק בניין	3001-012	**סיווג**	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
בקשת מידע	22-01397	**שטח**	917.00

מבקש הבקשה
מלונות אפריקה ישראל בע"מ
לח"י 29, בני ברק 5120050

עורך הבקשה
רון יואל פייגין
מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 131.56, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 370.65, השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: מלונאות, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.68, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 7.55,
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): בניין קיים לשימור שבית הדואר היה ממקום . בהווה נשאר סניף בית הדואר הממוקם חלקית בקומת קרקע וחדר בזק שממוקם בחצר ונשאר במקום . הם לא נכללים בהיתר, שימוש מבוקש: בקשה לשימור חורג למלונאות לבניין בית הדואר לשעבר. הבקשה הינה לשינויים פנימיים. תוספת שכשוכית על הגג. תוספת שטח בניה לקומה עליונה חלקית. הבקשה כוללת שטחי בנייה עיקריים ושירות מלונאיים במרתף קיים., שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: 25 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 370.65, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור שימוש חורג בחלק מקומת הקרקע ובקומות עליונות ובקומת המרתף במבנה המשמש כמשרדי הדואר למלונאות לצורך הקמת בית מלון בן 50 חדרים ,ולאשר תוספת קומה חלקית על הגג ושימור חזיתות המבנה , בבניין קיים לשימור ע"פ תב"ע 2606 , בן 3 קומות מעל קומת הכניסה ומעל קומת מרתף קיימת (לאישור בדיעבד).
כולל ההקלות הבאות:
1. שימוש חורג ל 25 שנה ממבנה בעל אופי ציבורי למלונאות עבור חלק מקומת הקרקע , 3 קומות קיימות וקומת גג חדשה שכן הנ"ל תואם מול מחלקת שימור והומלץ על ידי צוות התכנון.
2. הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
התנאי

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הצגת אישור המנהל לבקשה בהתאם לתקנות החוק.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור הולחו"ף לתוכנית
8	הצגת אישור מחלקת שימור לבריכה בקומת הגג ולהוסיף פרט לקירוי הנ"ל.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור רשות הכבאות
3	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות השימור והצגת אישור מחלקת שימור על ביצוע הנ"ל.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

פרידה פיירשטיין: מבקשת לעדכן שחוו"ד מכון הרישוי בתחנת תנועה תוקנה ולפיה תקן החניה הנדרש במקום הוא תקן חניה 0.

ההחלטה: החלטה מספר: 38
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לאשר את הבקשה עבור שימוש חורג בחלק מקומת הקרקע ובקומות עליונות ובקומת המרתף במבנה המשמש כמשרדי הדואר למלונאות לצורך הקמת בית מלון בן 50 חדרים ולאשר תוספת קומה חלקית על הגג ושימור חזיתות המבנה , בבניין קיים לשימור ע"פ תב"ע 2606 , בן 3 קומות מעל קומת הכניסה ומעל קומת מרתף קיימת (לאישור בדיעבד).
כולל ההקלות הבאות:
1. שימוש חורג ל 25 שנה ממבנה בעל אופי ציבורי למלונאות עבור חלק מקומת הקרקע , 3 קומות קיימות וקומת גג חדשה שכן הנ"ל תואם מול מחלקת שימור והומלץ על ידי צוות התכנון.
2. הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הצגת אישור המנהל לבקשה בהתאם לתקנות החוק.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור הולחו"ף לתוכנית
8	הצגת אישור מחלקת שימור לבריכה בקומת הגג ולהוסיף פרט לקירוי הנ"ל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור רשות הכבאות
3	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות השימור והצגת אישור מחלקת שימור על ביצוע הנ"ל.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ורשבסקי 16

בקשה מספר	22-1513	**גוש/חלקה**	6986/76
תאריך הבקשה	11/09/2022	**שכונה**	קרית שלום
תיק בניין	3657-016	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	21-01868	**שטח**	500.00

מבקש הבקשה
גיא ריער
ורשבסקי 16, תל אביב - יפו 6676715אושרת ריער מנו
ורשבסקי 16, תל אביב - יפו 6676715

עורך הבקשה
יוסף פינחסוב
שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א, שטח התוספת (מ"ר): 36, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 120.35, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוך פירוק קירות קיימים והשתלות בנייה מוצעת בבנייה קיימת, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 18.5, חומר הפרגולה: קל, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה העליונה באגף הצפוני כולל חדר יציאה לגג + ממ''ד וקירות יורדים.
כולל ההקלות הבאות:
1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.10 מ' במקום 4.55 מ' המותר
2. הרחבת דירה בקומה א בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על

#	התנאי
	כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

פרידה פיירשטיין:

ההחלטה: החלטה מספר: 39
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה העליונה באגף הצפוני כולל חדר יציאה לגג + ממ''ד וקירות יורדים.
כולל ההקלות הבאות:
1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.10 מ' במקום 4.55 מ' המותר
2. הרחבת דירה בקומה א בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
די רוסי 14

בקשה מספר	22-1790	**גוש/חלקה**	6982/248
תאריך הבקשה	09/11/2022	**שכונה**	קרית שלום
תיק בניין	3634-014	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	21-02306	**שטח**	502.00

מבקש הבקשה
סמיון שמחה פרייב
די רוסי 14, תל אביב - יפו 6683326סופיה פרייב
די רוסי 14, תל אביב - יפו 6683326

עורך הבקשה
אברהם זאורוב
השלום 1, אזור 5801620

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: 2, שטח התוספת (מ"ר): 73.42, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 125.46, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קירות פנימים ובניה מחדש לפי תכנון,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 38.38,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להרחבת דירה באגף המזרחי בקומה שנייה (כולל ממ''ד) מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע לחזית הרחוב ובנוסף חדר יציאה לגג עם פרגולה מעל המרפסת הצמודה לו.
כולל ההקלות הבאות:
1. הרחבה ללא רצף עם דירת השכן בקומת הקרקע לשם מימוש מלוא הזכויות במסגרת קווי הבניין המותרים .
2. אי שמירת הנסיגה של 1.20 מ' בבניה על הגג בדומה למאושר עבור דירת השכן.
3. שינוי טיפוס של תב"ע 2230

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

#	התנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 40
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לאשר את הבקשה להרחבת דירה באגף המזרחי בקומה שנייה (כולל ממ''ד) מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע לחזית הרחוב ובנוסף חדר יציאה לגג עם פרגולה מעל המרפסת הצמודה לו.
כולל ההקלות הבאות:
1. הרחבה ללא רצף עם דירת השכן בקומת הקרקע לשם מימוש מלוא הזכויות במסגרת קווי הבניין המותרים .
2. אי שמירת הנסיגה של 1.20 מ' בבניה על הגג בדומה למאושר עבור דירת השכן.
3. שינוי טיפוס של תב"ע 2230

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	**דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.**

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	**מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
וולפסון 4

בקשה מספר	22-2144	**גוש/חלקה**	7083/85
תאריך הבקשה	27/12/2022	**שכונה**	פלורנטין
תיק בניין	0033-004	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע	20-01915	**שטח**	189.00

מבקש הבקשה
וולפסון 4 יזמות בע"מ
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

עורך הבקשה
עומר רבין
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 564.6,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: שטח נלווה למגורים ומסחר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, כמות חנויות: 1,
בקומות: כמות קומות מגורים: 5,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורפלי עדי - וולפסון 4, תל אביב - יפו 6609018, מזרחי אסתר - בבלי 22, תל אביב - יפו 6291763	
2	ויזל עמליה - אוריאל אקוסטה 21, תל אביב - יפו 6608348	מצ"ב קובץ. הוגש לפני יומיים אך עקב תקלה טכנית באתר הוגש גם דרך רשות הרישוי. מוגש היום בשנית יחד עם נציג תמיכה
3	מזרחי אסתר - בבלי 22, תל אביב - יפו 6291763	מצ"ב בקשת ארכה להגשת ההתנגדות, הודעה על כונה להגיש התנגדות ובקשה לקבלת מידע

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		
2		

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
3		

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. בהמשך לדיון בהתנגדויות' לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38 עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה על הגג מעל קומת מרתף עבור 8 יח"ד.
הנ"ל בהסתמך על הפרסום כפי שבוצע בבקשה המקורית שפג תוקפו, מאחר והנכס נמצא בתחום מגבלות לפי סעיף 78-77 שלא נמסרו בתיק המידע ולא מצאו ביטוי בתכנון ובמהלך הטיפול בבקשה, כאשר אושר ע"י הועדה המקומית תיקון למדיניות בהתייחס לבקשות קיימות במערכת שהמגבלות בחלקן לא חלות ובמקביל ניתן לעורך הבקשה זמן לתיקון המפרט לשם התאמתו למדיניות הועדה לתמ"א 38.

כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- **תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38**
- **תוספת שטחים מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;**
- **חריגה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% מקו הבניין האחורי (4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים);**

כולל ההקלות הבאות:
- **ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;**
- **ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורט בהמשך.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10.4 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה לא מהווה מטרד למתנגדים. טענות מתנגדת מספר 2 אשר טוענת לזכות של דיירת מוגנת בנכס המצוי במבנה הינה במישור הקנייני אל מול בעלת הזכויות בנכס, אשר חתמה על הבקשה להיתר. לוועדה המקומית בהיותה מוסד תכנון, אין סמכות להתערב במישור היחסים הקניינים או הסכמיים שבין דיירים מוגנים לבין בעלי הנכס. עוד יאמר, כי בהתאם לפסיקות ועדת הערר, בין היתר בערר 5338/09 רוזנברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן, נקבע כי אין לדייר מוגן זכות להתנגד לבקשה מכח תמ"א 38.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38 עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה על הגג מעל קומת מרתף עבור 8 יח"ד.
הנ"ל בהסתמך על הפרסום כפי שבוצע בבקשה המקורית שפג תוקפו, מאחר והנכס נמצא בתחום מגבלות לפי סעיף 78-77 שלא נמסרו בתיק המידע ולא מצאו ביטוי בתכנון ובמהלך הטיפול בבקשה, כאשר אושר ע"י הועדה המקומית תיקון למדיניות בהתייחס לבקשות קיימות במערכת שהמגבלות בחלקן לא חלות ובמקביל ניתן לעורך הבקשה זמן לתיקון המפרט לשם התאמתו למדיניות הועדה לתמ"א 38.

כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- **תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;**
- **תוספת שטחים מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;**
- **חריגה של 10% מעבר לקו בניין האחורי המותר;**

כולל ההקלות הבאות:
- **ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;**
- **ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;**

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10.4 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.

3. לדחות את ההתנגדויות , שכן הבקשה לא מהווה מטרד למתנגדים.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקשרת התכן
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן(מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
2	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. כל אחת מיחידות המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 41
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

1. בהמשך לדיון בהתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכח תמ"א 38 עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה על הגג מעל קומת מרתף עבור 8 יח"ד.
הנ"ל בהסתמך על הפרסום כפי שבוצע בבקשה המקורית שפג תוקפו, מאחר והנכס נמצא בתחום מגבלות לפי סעיף 78-77 שלא נמסרו בתיק המידע ולא מצאו ביטוי בתכנון ובמהלך הטיפול בבקשה, כאשר אושר ע"י הועדה המקומית תיקון למדיניות בהתייחס לבקשות קיימות במערכת שהמגבלות בחלקן לא חלות ובמקביל ניתן לעורך הבקשה זמן לתיקון המפרט לשם התאמתו למדיניות הועדה לתמ"א 38.

כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- **תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38**
- **תוספת שטחים מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;**
- **חריגה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% מקו הבניין האחורי (4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים);**

כולל ההקלות הבאות:
- **ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;**
- **ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורט בהמשך.

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10.4 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה לא מהווה מטרד למתנגדים. טענות מתנגדת מספר 2 אשר טוענת לזכות של דיירת מוגנת בנכס המצוי במבנה הינה במישור הקנייני אל מול בעלת הזכויות בנכס, אשר חתמה על הבקשה להיתר. לוועדה המקומית בהיותה מוסד תכנון, אין סמכות להתערב במישור היחסים הקניינים או הסכמיים שבין דיירים מוגנים לבין בעלי הנכס. עוד יאמר, כי בהתאם לפסיקות ועדת הערר, בין היתר בערר 5338/09 רוזנברג ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן, נקבע כי אין לדייר מוגן זכות להתנגד לבקשה מכח תמ"א 38.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקשרת התכן
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן(מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
2	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. כל אחת מיחידות המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם

#	תנאי
	להנחיות המרחביות לנושא זה
4	**אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל**
5	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
6	**יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רשי"ף (ר' שמואל יוסף פין) 10

בקשה מספר	19-1438	**גוש/חלקה**	6943/5
תאריך הבקשה	10/12/2019	**שכונה**	נוה שאנן
תיק בניין	0392-010	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	18-01935	**שטח**	416.00

מבקש הבקשה
יצחק חסיד
דרך השדות 34, כפר שמריהו 4691000

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה: 1,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חלל אומנות וסטודיו,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 16,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: בניין בעל 5.5 קומות מעל קומת מסחר וקומת מרתף 1.,
נפח חפירה (מ"ק): 262.00

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

1. **לעדכן את סעיף 1 סעיף משנה ג ו-ד בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2-20-0007 מ-01/04/2020 ולאשר את החריגה המבוקשת של 10% (0.3 מטרים) כלפי קווי הבניין הצדדיים המותרים והחריגה המבוקשת של 10% (0.5 מטרים) כלפי קו הבניין האחורי המותר מכוח תמריצי תמ"א 38 במקום מכוח תקנות סטייה ניכרת 2002.**
2. **להוסיף להחלטת הוועדה המקורית מ-01/04/2020 אישור להקלה להבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים ובהתאם למגמות התכנון באזור ושהושמט בטעות בהחלטת הוועדה המקורית.**
3. **להוסיף להחלטת הוועדה המקורית מ-01/04/2020 אישור למתן פתרון חלופי עבור 21.7 מקומות החנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה שהושמט בטעות בהחלטת הוועדה המקורית.**

תנאים למתן היתר
התנאי

#	התנאי
1	הגשת תכנית נוספת שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה (כגון: סגול/ירוק/חום) והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.
2	תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי.
3	הקטנת הבלטת חצר אנגלית עד ל-1.5 מטרים (ברוטו) בלבד.
4	סימון בתכנית באופן ברור של התחום המיועד לזיקת הנאה עם פרטי פיתוח סטנדרטיים של עיריית ת''א-יפו.
5	מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
6	הצגת בנייה על הגג בנסיגה של לפחות 2 מטרים בהתאם לנקבע בהוראות תכנית ג1.
7	הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדים עם פירוט חומרי גמר והוכחה להתאמתם למותר.
8	הצגת שימוש מפורט בקומת המרתף בהתאם לרשימת השימושים המותרים בתכנית ע1.
9	הצגת חישוב שטחים מדויק הכולל את כל השטחים המקורים וזאת בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית החלה במגרש.
10	הצגת שימוש מפורט בכל השטחים בקומת הקרקע בהתאם לנקבע ברשימה ''א'' בתכנית אף (F).

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום של שטח המדרכה בחזית הבניין כזיקת הנאה לטובת הציבור.

התחייבויות להוצאת היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

נעמה רבן: הבקשה מובאת לעדכון סעיף 1 שהחריגה בקו הבניין הצדדי והאחורי מכוח תמ"א 38 ולא הקלה מכוח התקנון.
ליאור שפירא: לעדכן את סעיף 1, בעמוד 379. חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 42
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

53. **לעדכן את סעיף 1 סעיף משנה ג ו-ד בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2-20-0007 מ-01/04/2020 ולאשר את החריגה המבוקשת של 10% (0.3 מטרים) כלפי קווי הבניין הצדדיים המותרים והחריגה המבוקשת של 10% (0.5 מטרים) כלפי קו הבניין האחורי המותר מכוח תמריצי תמ"א 38 במקום מכוח תקנות סטייה ניכרת 2002.**
54. **להוסיף להחלטת הוועדה המקורית מ-01/04/2020 אישור להקלה להבלטת מרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים ובהתאם למגמות התכנון באזור ושהושמט בטעות בהחלטת הוועדה המקורית.**

55. **להוסיף להחלטת הוועדה המקורית מ-01/04/2020 אישור למתן פתרון חלופי עבור 21.7 מקומות החנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה שהושמט בטעות בהחלטת הוועדה המקורית.**
ההחלטה התקבלה פה אחד.

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
לינקולן 4, לינקולן 2

בקשה מספר	22-1195	**גוש/חלקה**	7103/88
תאריך הבקשה	24/07/2022	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0006-074	**סיווג**	ציבורי חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)
בקשת מידע	20-02335	**שטח**	2,289.00

מבקש הבקשה
ישראל לוי
עדנים 51, עדנים 4592500

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטחים עיקריים ונלווים לדיור מוגן, שטחים טכניים, חניה.,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: שטחי מסחר, מרכז קהילתי, כמות חנויות: 5,
בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות ו/או בתי קפה,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכת שחיה, שירותי בריכה, שטחים טכניים,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 18,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשימוש במגרש עבור דיור מוגן והקמת מבנה בן 6 קומות וקומה חלקית עבור מרפסת גג וגג טכני, מעל 4 קומות מרתף עבור 155 יחידות דיור מוגן. בקומת הכניסה, שטחים למסחר ומרכז קהילתי רב תכליתי.
על המגרש: חצר פנימית, מדרכה מצפון ומערב (לרבות הפקעה לטובת זיקת הנאה להולכי רגל) וממזרח עם חניון אופניים, חדר שנאים זמני ונטיעות.

כולל ההקלה הבאה:
הגדלת תכסית הבניה במגרש ל-65% במקום 60% המותרים על פי התכנית.

לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש עבור שטחי מסחר (40% משטח המגרש).

לדחות את ההתנגדויות לרבות ההתנגדויות הנוספות שכן צוות ההתנגדויות לא ראה שהבניה וההקלה המבוקשת פוגעות במתנגדים וכי הבינוי המבוקש משתלב בסביבה ותואם את עקרונות תכנית רובע 5 ואת השימושים המותרים במגרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור פיקוד העורף למקלט חירום המוצג במפלס 3-
6	תיקון מפרט הזכויות להתאמה לתכנית העיצוב (אדריכל העיר): רפלקטיביות לא תעלה על 14%, שקיפות לא תרד מ 59%.
7	הוצאת היתר לבקשה הנוכחית ובקשה מקבילה מס' 22-1861 תהיה בעת ובעונה אחת.
8	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בנסח טאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות ובניהול אחידים.
9	הצגת אישור רמ"י
10	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום ברשם המקרקעין שכל יחידות הדיור המוגן והשטחים הנלווים מהווים יחידה אחת ולא ניתן יהיה להפריד יחידות לשימוש נפרד החורג מהיתר זה.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	תיאום פרטי חלחול מול משרד אדריכל העיר.
2	רישום לתקנה 27- שימוש ל-250 מ"ר לשימוש קהילתי לצורכי ציבור בהתאם לשיקול דעת העירייה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל 8 העצים לשימור עם המיגון.
4	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
6	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

#	התנאי
	העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27 לרבות הערה לפיה השטח המסומן בתשריט התקנה מיועד למקלט חירום לכל דיירי הדיור המוגן בלבד וכל שימוש אחר יהווה הפרה של היתר הבניה.
3	הצגת "רישיון זמני" במסגרת היערכות לצורך יישום חוק הדיור המוגן, תשע"ב 2012
4	הצגת אישור סופי של משרד הבריאות.
5	הצגת אישור סופי של בנייה ירוקה ברת קיימא.
6	מתן תעודת גמר לבקשה העיקרית (22-1195) יהיה בעת או בעונה אחת עם הבקשה בחלקה 89 (22-1861) או לאחר מתן תעודת גמר לבקשה בחלקה 89.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בחלקה 89 בגוש 7103 .
9	עמידה בדרישות מחלקת נכסים: 1.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9473 ₪.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/05/2023:

הראלה אברהם אוזן: ההחלטה שפורסמה היתה שגויה, נשמטו ממנה חלקים והיא לא תאמה את חוות דעת מהנדס הוועדה. כרגע מונחת לפניכם חוות הדעת הנכונה. תיקון ההחלטה מובא יחד עם אישור פרוטוקול הדיון מיום 10.5.2023.
ליאור שפירא: חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 43
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023:

לאשר את הבקשה לשימוש במגרש עבור דיור מוגן והקמת מבנה בן 6 קומות וקומה חלקית עבור מרפסת גג וגג טכני, מעל 4 קומות מרתף עבור 155 יחידות דיור מוגן. בקומת הכניסה, שטחים למסחר ומרכז קהילתי רב תכליתי.

על המגרש: חצר פנימית, מדרכה מצפון ומערב (לרבות הפקעה לטובת זיקת הנאה להולכי רגל) וממזרח עם חניון אופניים, חדר שנאים זמני ונטיעות.

כולל ההקלה הבאה:
הגדלת תכסית הבניה במגרש ל-65% במקום 60% המותרים על פי התכנית.

לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של 10% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש עבור שטחי מסחר (40% משטח המגרש).

לדחות את ההתנגדויות לרבות ההתנגדויות הנוספות שכן צוות ההתנגדויות לא ראה שהבניה וההקלה המבוקשת פוגעות במתנגדים וכי הבינוי המבוקש משתלב בסביבה ותואם את עקרונות תכנית רובע 5 ואת השימושים המותרים במגרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים אם נדרשים על פי דין לשלב בקרת תכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת תכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור פיקוד העורף למקלט חירום המוצג במפלס 3-
6	תיקון מפרט הזכוכיות להתאמה לתכנית העיצוב (אדריכל העיר): רפלקטיביות לא תעלה על 14%, שקיפות לא תרד מ 59%.
7	הוצאת היתר לבקשה הנוכחית ובקשה מקבילה מס' 22-1861 תהיה בעת ובעונה אחת.
8	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בנסח טאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות ובניהול אחידים.
9	הצגת אישור רמ"י
10	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום ברשם המקרקעין שכל יחידות הדיור המוגן והשטחים הנלווים מהווים יחידה אחת ולא ניתן יהיה להפריד יחידות לשימוש נפרד החורג מהיתר זה.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תיאום פרטי חלחול מול משרד אדריכל העיר.
2	רישום לתקנה 27- שימוש ל-250 מ"ר לשימוש קהילתי לצורכי ציבור בהתאם לשיקול דעת העירייה.

#	תנאי
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט איזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל 8 העצים לשימור עם המיגון.
4	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
6	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27 לרבות הערה לפיה השטח המסומן בתשריט התקנה מיועד למקלט חירום לכל דיירי הדיור המוגן בלבד וכל שימוש אחר יהווה הפרה של היתר הבניה.
3	הצגת "רישיון זמני" במסגרת היערכות לצורך יישום חוק הדיור המוגן, תשע"ב 2012
4	הצגת אישור סופי של משרד הבריאות.
5	הצגת אישור סופי של בנייה ירוקה ברת קיימא.
6	מתן תעודת גמר לבקשה העיקרית (22-1195) יהיה בעת או בעונה אחת עם הבקשה בחלקה 89 (22-1861) או לאחר מתן תעודת גמר לבקשה בחלקה 89.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בחלקה 89 בגוש 7103 .
9	עמידה בדרישות מחלקת נכסים: 1.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9473 ₪.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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