

ו' אדר א תשפ"ב
07 פברואר 2022

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה : 09:00 : 02/02/2022 תאריך : 2-22-0003

באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

הישיבה נפתחה בשעה : 09:28

בנוכחות החברים : עו"ד דורון ספיר-יו"ר הוועדה המקומית, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-22-0002 מתאריך 19/01/2022

| מס' החלטה | מספר בקשה | מספר תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | מס' דף |
|-----------|-----------|----------------|------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1 | 21-1292 | 0867-003 | ארם משה 3 | עובדיה שושנה | תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית | 1 |
| 2 | 21-1571 | 2208-028 | גרונר דב 28 | מור אבי | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 2 |
| 3 | 21-1452 | 2098-037 | זק"ש נלי 7 | מימון אדגר | בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' | 4 |
| 4 | 21-1635 | 2001-027 | ענתות 27 | באר עמוס | תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית | 6 |
| 5 | 21-1580 | 0368-010 | מל"ן 10 | תם יעקב | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | 7 |
| 6 | 21-1668 | 0323-023 | רינס 23 | חבר יפה | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 9 |
| 7 | 22-0026 | 0014-008 | יבנה 2 | פיוגלר סם | שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים | 11 |
| 8 | 21-1522 | 0578-015 | בן שפרוט 15 | יגאל אלמי ושות' | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 | 13 |
| 9 | 21-1523 | 0578-013 | בן שפרוט 13 | יגאל אלמי ושות' | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 | 16 |
| 10 | 17-0318 | 0214-024 | יחזקאל 24 | עבדי יוני | שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים | 19 |
| 11 | 21-1392 | 0195-025 | בזל 25 | אגורן דלרסיו בזל בע"מ | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 23 |
| 12 | 18-1882 | 0073-003 | המגיד 3 | מרגוליס גיל אהרן | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 | 25 |
| 13 | 21-1244 | 0007-015 | לילינבלום 15 | מלוונות פתאל בע"מ ע"י יפוי כח | שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים | 27 |
| 14 | 21-1228 | 0286-007 | גרץ 7 | קקון שי | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 28 |
| 15 | 21-1634 | 0054-158 | בגין מנחם 158 | חגי יצחק | שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי | 30 |
| 16 | 21-1669 | 0733-009 | עמישב 9 | אבן דרך א.א. עמישב 9 בע"מ | בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 31 |
| 17 | 21-1215 | | עירית 18 | צ.פ. חברה לבניין | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 33 |
| 18 | 21-1253 | 3596-006 | החרמש 6 | גבאי רונית | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 35 |
| 19 | 21-1177 | 3177-010 | קורצ'אק יאנוש 10 | חיימסון אריה | בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | 37 |
| 20 | 21-1279 | 0033-044 | וולפסון 44 | שריון גיל | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 | 39 |
| 21 | 21-1716 | 3233-007 | ישראל מריז'ין 7 | ל.א. התחדשות עירונית במרגין בע"מ | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 40 |
| 22 | 22-0004 | 0069-083 | קרליבך 37 | שותפות בראון ויקטוריה ח | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | 42 |

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 22-0003-2 תאריך: 02/02/2022 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה:
חברי הועדה:

דורון ספיר, עו"ד

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

אסף הראל

חבר מועצה

רועי אלקבץ

חבר מועצה

עבד אבו שחאדה

חבר מועצה

מיטל להבי

סגנית ראש העירייה

מלי פולישוק

נציגה בעלת דעה

נציגים בעלי דעה מייעצת:

החל מהבקשה ביחזקאל 24

נעדרו ה"ה:
חברי הועדה:

שלמה מסלאוי

חבר מועצה

ליאור שפירא

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי,

יו"ר מועצת העיר

חן אריאלי

סגנית ראש העירייה

אופירה יוחנן וולק

חברת מועצה

ציפי ברנד פרנק

סגנית ראש העירייה

אלחנן זבולון

סגן ראש העירייה

נכחו ה"ה:

אדר' אודי כרמלי

מהנדס העיר/מזכיר הועדה

אדר' הלל הלמן

מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה

איריס גלאי

מנהלת מכון הרישוי

עו"ד הראלה אברהם-

המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

אוזן

אדר' מאיר אלואיל

מנהל מחלקת רישוי בניה

אינג' פרידה פיירשטיין

מהנדסת רישוי בכירה

אלנה דוידזון

מהנדסת רישוי בכירה

אינג' מרגריטה גלוזמן

מהנדסת רישוי בכירה

אינג' מאיר טטרו

מהנדס רישוי בכיר

אינג' יבגניה פלוטקין

מהנדסת רישוי בכירה

עו"ד פרדי בן צור

מזכיר ועדת בניין עיר

מרכז הועדה:

עו"ד שרון אלזסר

מרכזת הועדה

לימור קנדיל

ע. בכירה למרכזת הועדה

רחלי קריספל

ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ארם משה 3

בקשה מספר: 21-1292
תאריך בקשה: 07/10/2021
תיק בניין: 0867-003
בקשת מידע: 201801773
תא' מסירת מידע: 24/10/2018

גוש: 6623 חלקה: 765
שכונה: רביבים
סיווג: תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
שטח: 499 מ"ר

מבקש הבקשה: עובדיה שושנה
ארם משה 3, תל אביב - יפו 69353
עובדיה יעקב
ארם משה 3, תל אביב - יפו 69353

עורך הבקשה: של בר פנינה אסתר
הברוש 6, אבן יהודה 4054542

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר תכנית הרחבה: 0, קומה בה מתבצעת התוספת: מעלית בקומת קרקע. א' וגג, שטח התוספת (מ"ר): 2.61, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 467.28, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים: פתיחת דלת למעלית בקומה קרקע.

, תוספת אחרת: הגדלת מרפסת קיימת,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- השטחים הקיימים בבניין הינם מעבר לשטחים המותרים לפי היתרים משנת 1988, 1989 שבמסגרתם אושרה הקלה של 6% מעבר לשטחים המותרים ולכן תוספת הבנייה שבוצעה בפועל, מהווה סטייה ניכרת;
- פיר המעלית בולט מעל מישור הגג המשופע והנ"ל בניגוד להוראות תב"ע 11 בעניין שילוב גג שטוח עם גג רעפים;
- הבלטת פיר מעלית מעל קומת הגג בחזית קדמית הינה בניגוד להנחיות המרחביות;
- במרתף הוספו (כלפי היתר) 2 חצרות מונומכות שלא הוצגו כבנייה חדשה, לא הוצגו מידות או חתכים דרכם;
- המרתף משמש לחדר אשפה, בניגוד להוראות תב"ע 11;
- הגדרות בגבולות המגרש הוגבהו כלפי הגובה המאושר בהיתר (1.0 מ'). הדבר לא בא לידי ביטוי במפרט, לא סומנו מידות גובה ולא הוצגו פריסת גדרות (בחלקם הגדרות הינם בגובה 2.40 מ').
- מפלס הכניסה הוצע כלפי היתר ב-0.43 מ', שינוי שלא בא לידי ביטוי במפרט וגם לא ניתן לאישור;
- מוצעת פתיחת דלת לא תקנית מהמרפסת הבולטת בקומה א' לחצר המערבית;
- המעלית מוצעת עם כניסה בכל מפלס הבניין הפרטי דרך מרפסות בולטות בקומה א' ובקומת הגג, דבר המאפשר חלוקת הבית פרטי ל-3 יח"ד נפרדות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גרונר דב 28

| | |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6628 חלקה : 671 | בקשה מספר : 21-1571 |
| שכונה : 'רמת אביב ג | תאריך בקשה : 22/11/2021 |
| סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | תיק בניין : 2208-028 |
| שטח : 574 מ"ר | בקשת מידע : 202002323 |
| | תא' מסירת מידע : 14/01/2021 |

מבקש הבקשה : מור אבי
גור (מוטה) מרדכי 2, תל אביב - יפו 6969402

עורך הבקשה : מסורי ענת
צייטלין 1, תל אביב - יפו 64956

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1, אחר : תוספת עלית גג, מספר יח"ד מורחבות : 1, קומה בה מתבצעת התוספת : בקומת קרקע, קומה א' ועלית הגג, שטח התוספת (מ"ר) : 117.92, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 339.43, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים פנימיים על ידי חלוקה מחדש של השטח הקיים, תוספת אחרת : תוספת חניה לא מקורה בחצר הקדמית, סה"כ 2 חניות מקבילות למדרכה, תוספת פרגולה בחצר אחורית, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 70.69, שטח פרגולה (מ"ר) : 27.84, חומר הפרגולה : מתכת ועץ, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושינויים בבניין קיים במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף עובר יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף כולל ההקלות הבאות :
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בנייה במרחק של 2.90 מ' במקום 3.00 מ' המותרים ;

2. לדחות את התנגדויות שכן הבנייה המוצעת אשר מנצלת את זכויות הבנייה המותרות מכוח הוראות התוכניות המאושרות, תכנית 1772 שאושרה בשנת 1975 ותוכנית 2696 שאושרה בשנת 1998. יובהר כי לא מדובר בבנייה לגובה, אלא בקוטג' בן 2 קומות וניצול חלל גג לפי המותר בתוכניות 1722, 2696, ו-1.1. החנייה הנוספת נדרשת לפי התקן והיא הומלצה ע"י מכון הרישוי – תנועה וחנייה.

במסגרת השטחים המותרים וכפי שמותר להרחיב כל קבוצת קוטג'ים בסביבה. חנייה נוספת נדרשת לפי התקן והיא הומלצה ע"י מכון הרישוי – תנועה וחנייה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שמפורטים להלן ;

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים לתעודת גמר

21-1571 עמ' 3

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זק"ש נלי 7 אגדתי ברוך 37

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6624 חלקה : 790 | בקשה מספר : 21-1452 |
| שכונה : גני צהלה, רמות צהלה | תאריך בקשה : 04/11/2021 |
| סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' | תיק בניין : 2098-037א |
| שטח : 255 מ"ר | בקשת מידע : 202002461 |
| | תא' מסירת מידע : 28/01/2021 |

מבקש הבקשה : מימון אדגר
אידלסון רחל ושמואל 9, תל אביב - יפו 6900347

עורך הבקשה : בן שוהם ליליאן
סוקולוב 87, רמת השרון 4723811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד, אחר : ממ"ד(מרחב מוגן) משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים,
על הגג : חדרי יציאה, אחר : מעלית,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : בריכת שחיה פרטית, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה
(מטר) : 2.1,

פירוט נוסף : כניסה נפרדת למרתף לטובת שימוש במשרד למקצוע חופשי בהתאם לתוכנית ע1,

בריכה : קומה : קרקע, מיקום : חצר, נפח (מ"ק) : 15.00, גודל : 10 מ"ר

ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת ולקליניקה לפסיכולוגיה במרתף עם בריכת שחיה לא מקורה בחצר וחניה עבור 2 כלי רכב (זה אחר זה).

כולל ההקלות הבאות :

1. הקמת מרתף בתכסית של 93 מ"ר במקום 91 מ"ר המותרים כתוצאה מהקמת ממ"ד במרתף.
2. בנייה בתכסית של כ-31.34% במקום 30% המותרים.

2. לאשר פיתרון חלופי להסדר 0.6 מ"ח החסרים למילוי דרישות התקן.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפוטו בהמשך.

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה), 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 תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי עבור משרד על ידי השתתפות בקרן חניה עבור 0.6 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן .
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

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

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה" - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי

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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ענתות 27

| | |
|------------------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6615 חלקה : 201 | בקשה מספר : 21-1635 |
| שכונה : גני צהלה, רמות צהלה | תאריך בקשה : 05/12/2021 |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת מעלית חיצונית/פנימית | תיק בניין : 2001-027 |
| שטח : 731 מ"ר | בקשת מידע : 202001882 |
| | תא' מסירת מידע : 25/11/2020 |

מבקש הבקשה : באר עמוס
ענתות 27, תל אביב - יפו 6908027

עורך הבקשה : נוימרק אמנון
גרניט 5, פתח תקווה 4951404

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
אחר : תוספת מעלון פנימי ושינוי מהלך מדרגות עליה לקומה א',

**ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0003 מתאריך 02/02/2022**

בהסתמך על המלצת צוות התנגדויות, לאשר את הבקשה לתוספת מעלית בבניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד, כולל ההקלה הבאה :

- הקמת מעלית עם תחנת עצירה אחת בלבד (מלבד קומת הכניסה), בקומה השנייה, לעומת 3 תחנות לפי תכנית 2710, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים למתן היתר

1. הצגת נספח אקוסטי עבור התקנת המעלית
2. הגשת נספח בטיחות ואישור כיבוי אש לעניין מעבר חופשי ורוחב מהלך המדרגות המוצע, 0.82 מ' לעומת 0.90 מ' המותרים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל היתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.

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.

**המלצת הצוות : החלטה מספר 1
צוות התנגדויות מספר 30-22-0001 מתאריך 04/01/2022**

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מל"ן 10

| | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 7499 חלקה : 44 | בקשה מספר : 21-1580 |
| שכונה : כרם התימנים | תאריך בקשה : 23/11/2021 |
| סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | תיק בניין : 0368-010 |
| שטח : 99 מ"ר | בקשת מידע : 201801200 |
| | תא' מסירת מידע : 24/07/2018 |

מבקש הבקשה : תם יעקב
מל"ן 10 , תל אביב - יפו 6560654
תם שי
מל"ן 10 , תל אביב - יפו 6560654

עורך הבקשה : ליאני פאולה
לפין 8 , תל אביב - יפו 6525840

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר : חדר משחקים וממ"ד ליחידת מגורים,
בקומות : כמות קומות מגורים : 5, כמות יח"ד מבוקשות : 1,

על הגג : חדרי יציאה,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,

נפח חפירה (מ"ק) : 350.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 5 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

- לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת.
 - לאשר פתרון חניה ל-2 חניות הנדרשות ע"פ התקן, ע"י השתתפות בתשלום לקרן חניה.
 - לדחות את טענות המתנגדים לעניין:
- הקלות בקווי הבניין עד 10% בקו הבניין האחורי ו-40% לטובת מרפסות בחזית האחורית שכן, ההקלות מסוג זה אושרו למספר גדול של הבניינים באזור הנ"ל וההקלות הנ"ל מבוקשות לטובת שיפור התכנון. גם לאחר אישור ההקלה עדיין יישאר מרחק של 3.00 מ' מהמרפסת ועד גבול המגרש השכן, מרחק סביר במרקם של בנייה צפופה כמו בכרם.
 - בנייה בקו 0 ונסיגה נדרשת. מבדיקת הבקשה ניתן לראות שהבניין ממזרח למגרש הנדון בנוי ברובו על קו בניין 0. לפי כך הבנייה בקו 0 תואמת את הוראות תכנית 2510 אשר חייבה במקרה זה בנייה בקיר משותף.
 - גובה הבניין המוצע : מספר קומות וגובה קומות תואם את הוראות התכנית ואת הנקבע בהנחיות המרחביות.
 - תכנית המקור כללה חצר אנגלית ברוחב מעבר למותר בתקנות. לאחר שהנושא הובהר לעורך הבקשה, התכנית תוקנה וכעת החצרות האנגליות המוצעות תואמות את התקנות וגם את ההנחיות מרחביות.
 - הג'קוזי המוצע שכן, מידות הג'קוזי תואמות את המותר (בהתאם להחלטת ועדת ערר לקביעת גודל הג'קוזי).

כולל ההקלות הבאות :

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור 2.0 מ' (40%) מעבר לקו הבניין המותר

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
3. בדיקה ובקרה שתנאי תאום הנדסי הוטמעו בהיתר אישור פיקוד העורף
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. - תשלום אגרות והיטלים ;

תנאים בהיתר

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. תשלום בגין המרפסות החורגות

תנאים להתחלת עבודות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים לתעודת גמר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ריינס 23

| | |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 7113 חלקה : 115 | בקשה מספר : 21-1668 |
| שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו | תאריך בקשה : 12/12/2021 |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין : 0323-023 |
| שטח : 469 מ"ר | בקשת מידע : 201900542 |
| | תא' מסירת מידע : 30/04/2019 |

מבקש הבקשה : חבר יפה
ריינס 23, תל אביב - יפו 6458706

עורך הבקשה : צור צבי
אושה 9, תל אביב - יפו 6939209

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 1.5, כמות יח"ד לתוספת : 4, תוספת אחרת : חיזוק בניין נגד רעידות אדמה ותוספת קומות חדשות על פי ת.מ.א. 38

ותבע רובע 3 .

הוספת ממ"דים בקומות קיימות ומעלית .

חדר מכונות ומאגר מיים במפלס 1-

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה לבניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר על הגג המכיל 10 יחידות דיור, כך שסה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל 14 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות.
3. הגשת דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכנן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון 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

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם

ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

2. יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום:
(1) שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
(2) המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201900542 על כל 21 סעיפיה.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יבנה 2 מזא"ה 8

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>גוש : 6937 חלקה: 1 שכונה : לב תל-אביב סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים שטח : 407 מ"ר</p> | <p>בקשה מספר : 22-0026 תאריך בקשה : 04/01/2022 תיק בניין : 0014-008 בקשת מידע : 202000279 תא' מסירת מידע : 16/03/2020</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

מבקש הבקשה : פיולגר סם
המלך ג'ורג' 33 , תל אביב - יפו 6329907

עורך הבקשה : פריאלניק אנדה
בן יוסף שלמה 32 , תל אביב - יפו 69125

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש המקום כיום : לא בהיתר בניין לשימור בן 3 קומות, משוחזר עפ"י דרישות מח' שימור. בעבר היה בבניין שימוש מסחרי של בנק בכל הקומות. היום קיים גן ילדים.

בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : אחר : גן ילדים,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : בניין לשימור בן 3 קומות, משוחזר עפ"י דרישות מח' שימור. היום משמש גן ילדים. שימוש מבוקש : שימוש חורג מבנק למסחר לגן ילדים. גן ילדים בכל 3 הקומות. תקופת שימוש חורג : 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 407, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : כמות ילדים : 155, קיים ממ"ד : לא

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר למגורים, במבנה לשימור מיוחד, שתוכנן בסגנון אקלקטי, בבניין פינתי בן 3 קומות, לשימוש של גן ילדים המכיל 6 כיתות, עבור שה"כ 150 ילדים בגילאים 3 חודשים עד 5 שנים, לתקופה של 10 שנים עד ל- 31.08.2028, הכוללים שינויים בתכנון המבנה לזמן השימוש החורג, הכוללים:
 - א. פתיחת 2 דלתות גישה לחצר המשותפת וסגירת חלון קיים, בחזית העורפית, בקומת הקרקע.
 - ב. פירוק גדרות בחצר הקדמית, ופירוק מחיצות מבמבוק במרפסות המבנה.
 - ג. שינויים פנימיים בקירות בקומת הקרקע ובקומה שנייה.
2. לאשר תקן חניה 0 בהתאם לדרישות התקן.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. כפוף לכתב שיפוי עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
3. קבלת אישור משרד הבריאות.
4. חוות דעת אקוסטית, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5. קבלת אישור מהג"א.
6. קבלת אישור מכיבוי אש.
7. חו"ד ואישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין לגבי בטיחות המבנה בהתאם לשימוש במבנה כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
8. תיאום וביצוע דרישות מחלקת השימור מה- 29/12/2021 וקבלת אישורם בהתאם.
9. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. בין השעות 16:00-14:00 לא תתקיים פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן.
2. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים לעניין סגירה או המשך פעילות.
3. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.

תנאים להתחלת עבודות

פירוק גדר במבוק בגבולות המגרש ובמרפסות.

תנאים לאיכלוס

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.

התחייבויות להוצאת היתר

כפוף להתחייבות מגיש הבקשה בעניין שינויים במבנה עבור שימוש כגן ילדים כגון הקמת מצללות, הגבהת גדרות, שינויים במעטפת, פיתוח החצר והצבת מתקנים ומשחקים קבועים יפורקו עם סיום השימוש והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייתרים אישורים רלוונטים נוספים/ אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות לפתיחת הגן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן שפרוט 15

בקשה מספר: 21-1522
תאריך בקשה: 15/11/2021
תיק בניין: 0578-015
בקשת מידע: 201901414
תא' מסירת מידע: 15/09/2019

גוש: 6213 חלקה: 420
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 533 מ"ר

מבקש הבקשה: יגאל אלמי ושות'
ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
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): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1038.55,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות ומערכות,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

על הגג: קולטי שמש, אחר: מיזוג אוויר וגנרטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בן שפרוט 13, 20, הוגשה בקשה במקביל) כאשר שתי קומות המרתף והלובי הינם משותפים לשני הבניינים עם כניסה ראשית אחת משותפת.
 - בקומות מרתף 2-, 1- המשותפות סה"כ: 20 חניות לרכב פרטי, חניות אופניים, 14 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר טרפו וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף (מהחלקה בבן שפרוט 13) ו-2 מעליות.
 - בקומת הקרקע: לובי משותף ל-2 הבניינים הגובלים. גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 2 יחידות דיור, מפלסה התחתון של דופלקס הנמצא בקומה 1, לכלל הדירות חצר פרטית מוצמדת במרווח הצד/בעורף, ממ"ק.
 - בקומה 1: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוטררה, 1 דופלקס עם ממ"ד וגזוטררה.
 - בקומה 2,4,5: 4 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוטררה לכל אחת.
 - בקומה 3: 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוטררה לכל אחת.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוטררה, 1 יח"ד עם מרפסת גג ליח"ד בחזית לרבות מצללה.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יחידת דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית לרבות מצללה, 1 יח"ד עם ממ"ד.
 - קומת גג 8: 1 יח"ד עם מרפסת גג, פרגולה ובריכת שחיה מוצמדים, גג טכני לא מקורה עם מערכות סולאריות, ומתקנים טכניים המשותף לכלל דיירי הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- **בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.**

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות חניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.**

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

תנאים למתן היתר

1. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. תיאום גורמי התכנון הרלוונטים הנדרשים ע"פ דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. דוח עורך בקשה על השינויים המרחביים שנערכו בבקשה
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהדנס הוועדה).
5. חישוב אגרות והיטלים
6. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים בהיתר

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
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לדרישותיהם, בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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 25,528 נטי.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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')
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. אושרה כריתה של עץ מספר 13 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

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/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת בן שפרוט 13 (קומות המרתף, הלובי, אזור המתנת רכבים וכד')
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים בהתאם לדרישותיהם.
5. הגשת מפרט תקנה 27 בגין שטח משותף לדיירי הבניין, מרפסות פתוחות של אתסגרנה בעתיד, יח"ד בעלות 2

1522-21 עמ' 15

- מפלסים שלא תפוצלנה, זיקת הנאה לשימוש משותף עם הבניין בכתובת בן שפרוט 13
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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

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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן שפרוט 13

בקשה מספר: 21-1523
תאריך בקשה: 15/11/2021
תיק בניין: 0578-013
בקשת מידע: 201901689
תא' מסירת מידע: 06/11/2019

גוש: 6213 חלקה: 419
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 533 מ"ר

מבקש הבקשה: יגאל אלמי ושות'
ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

עורך הבקשה: מילבואר אייל אורית
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): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1050.75,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, מערכות וטרפו,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
על הגג: קולטי שמש, אחר: מיזוג אוויר וגנרטור,
בחדר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר 9 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 26 יחידות דיור. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת (בבן שפרוט 15, הוגשה בקשה במקביל) כאשר שתי קומות המרתף והלובי הינם משותפים לשני הבניינים עם כניסה ראשית אחת משותפת.
 - בקומות מרתף 2, 1- המשותפות סה"כ: 20 חניות לרכב פרטי, חניות אופניים, 14 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר טרפו וחללים טכניים משותפים עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף (מהחלקה בבן שפרוט 15) ו-2 מעליות.
 - בקומת הקרקע: לובי משותף ל-2 הבניינים הגובלים. גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 2 יחידות דיור, מפלסה התחתון של דופלקס הנמצא בקומה 1, לכלל הדירות חצר פרטית מוצמדת במרווח הצד/בעורף, ממ"ק.
 - בקומה 1: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוטרסה, 1 דופלקס עם ממ"ד וגזוטרסה.
 - בקומות 2-4: 4 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוטרסה לכל אחת.
 - בקומה 5: 3 יחידות דיור ו-1 דופלקס עם ממ"ד וגזוטרסה לכל אחת מהדירות.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוטרסה, מפלסה העליון של דירת הדופלקס מקומה חמישית הכולל מרפסת גג בחזית לרבות מצללה.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 1 יחידת דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית לרבות מצללה, 1 דופלקס עם ממ"ד.
 - קומת גג 8: מפלסה העליון של הדירה בקומה 7 עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי ומעלית הבניין, לרבות מרפסת גג, פרגולה ובריכת שחיה המוצמדים לה, גג טכני לא מקורה עם מערכות סולאריות, ומתקנים טכניים המשותף לכלל דיירי הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.

- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה לרכב פרטי מקומות חניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

3. לקבל את ההתנגדויות לעניין מיקום חלון בסמוך לרמפת חניון ובהתאם לכך בבקרת התכנון יידרש דוח אקוסטי ומסמך מיועץ רלוונטי המתייחס לזיהום הפוטנציאלי או לחילופין הזזת החלון, לדחות את יתר ההתנגדויות שכן הבקשה נמצאה תואמת תב"ע/הנחיות מרחביות ובפרט, כמו כן, הבקשה נבדקה ואושרה על ידי כלל התחנות המקצועיות לעניין תנועה וחניה, גנים ונוף, אדריכלות וכד'

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

תנאים למתן היתר

1. ביצוע דרישות מכוון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. תיאום גורמי התכנון הרלוונטיים הנדרשים ע"פ דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. דוח עורך בקשה על השינויים המרחביים שנערכו בבקשה
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה).
5. חישוב אגרות והיטלים
6. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים בהיתר

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
 3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
 4. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לדרישותיהם בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
 5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
 6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
 7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,528 נטי

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי הוטמעו בהיתר.
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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')
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עץ מספר 13 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:

תנאים לתעודת גמר

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/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בבן שפרוט 15 לעניין לובי, מרתפים, גישה ואזור המתנה לחניון וכד'
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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

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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יחזקאל 24

| | | | |
|-----------------|------------|--------|--------------------------------------------------------------------------|
| בקשה מספר: | 17-0318 | גוש: | 6959 חלקה: 39 |
| תאריך בקשה: | 20/02/2017 | שכונה: | הצפון הישן - החלק הצ |
| תיק בניין: | 0214-024 | סיווג: | שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים |
| בקשת מידע: | 201610097 | שטח: | 340 מ"ר |
| תא' מסירת מידע: | 03/01/2017 | | |

מבקש הבקשה: עבדי יוני
בן יהודה 168, תל אביב - יפו 6340323
זילברברג טלי
בן יהודה 168, תל אביב - יפו 6340323

עורך הבקשה: גולדמן רן
הירשנברג 18, תל אביב - יפו 6439326

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 9, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 59, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויי קירות פנימיים מבלי לפגוע בקונסטרוקציה ובקירות החיצוניים. שינוי מקום מטבח ושירותים, תוספת אחרת: התוספת של ה-9 מ"ר מופיעה בהיתר המקורי כמרפסת. המרפסת נסגרה בכל קומות הבניין לטובת הרחבת הדירות, שימוש המקום כיום: בהיתר קיים היתר לדירת מגורים בקומת הקרקע.

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים, שימוש מבוקש: גן ילדים (פעוטון) לגילאים 1-3, תקופת שימוש חורג: 7 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 59.21, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: כמות ילדים: 14, קיים ממ"ד: לא

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0003 מתאריך 02/02/2022

לאור החלטת ועדת הערר המחוזית מיום 26/04/2021 לאשר את השימוש לגן הילדים, תוך דחיית טענות המתנגדים לעניין המטרדים:

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת המרתף הגלויה בשטח של כ 59.21 מ"ר ללא חצר משחקים צמודה לתקופה של 7 שנים עד לתאריך 01/09/2027.
- מחלקת לידה עד 3, ככל שתמצא לנכון, תקבע תוך 14 ימים תנאים בהיתר להבטחת ביטחונם של הילדים בעת המעבר מהגן לגינה הציבורית ותנאים הנוגעים לביטוחים הדרושים.
- לאשר בקומת המרתף הגלויה, בחזית האחורית את סגירת המרפסת הקיימת בהיתר בזכוכית, בהתאמה לקומות הקיימות ולהוראות תכנית א3616, רובע 3.
תנאים למתן היתר
 - אישור יועץ בטיחות לגבי בטיחות המבנה להפעלתו כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
 - אישור משרד הבריאות.
 - הגשת תצהיר אי הפעלת המוסד בחירום.
 - תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
 - הצהרת מודד המאשרת כי המסגרת החינוכית המבוקשת איננה נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור, כקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה.
 - הצגת כתב שיפוי על ידי מבקש הבקשה לעיריית תל אביב עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
 - דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא

נערכו שינויים מרחביים.

8. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
9. תשלום אגרות והיטלים.
10. יש להגיש באמצעות מערכת רישוי מקוון למכון הרישוי חו"ד אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך.
11. הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת תחנת אשפה.
12. הגשת נספח בטיחות אש בהתאם לחוות הדעת.

תנאים בהיתר

1. הגן מיועד ל 20 ילדים בגילאים 1-3 לתקופה של 7 שנים.
2. בין השעות 14:00-16:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
3. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטים.
4. בשעת חירום הגן לא יפעל בשום מתכונת. התנהלות הגנים תיהיה לפי החלטות הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
5. לא יעשה שימוש בחצר ולא יוקמו גדרות המונעות גישה.
6. החצר לא תשמש כמקום לחניית עגלות.
- הגן לא יופעל בימי שבת ובחגי ישראל.

תנאים להתחלת עבודות

1. סגירת המרפסת בחזית האחורית ופירוק גדרות המונעות גישה לחצר המשותפת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5

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

לשוב ולדון לבקשת השירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-19-2 מתאריך 22/05/2019

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-19-2 מתאריך 01/05/2019

לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16

17-0318 עמ' 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0007-2 מתאריך 10/04/2019

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0005-2 מתאריך 13/03/2019

לשוב ולדון בבקשה בוועדה שתתקיים ב 10.4.19. ללא דחיות נוספות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 19-0002-2 מתאריך 30/01/2019

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה לבקשת ראובן לדיאנסקי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11

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

הוועדה מודעת למצוקת גני הילדים בעיר, עם זאת מחליטה הוועדה לא לאשר את הבקשה ללא חצר צמודה מהנימוקים התכנוניים הבטיחותיים הבאים שיפורטו, שכן בנסיבות אלה בהעדר חצר צמודה לגן הילדים, אין גן הילדים מותאם לשימוש החורג המוצע:
- יש צורך בהליכה לגינה הציבורית
- אין פתרון לעשיית צרכים והפתרון שהוצע (סיר) אינו מתאים
- הגינה הציבורית הינה לשימוש הכלל
- הגינה הציבורית פתוחה ולא מגודרת
- מתקני המשחקים אינם מתאימים לגיל הילדים בגן הילדים

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 17-0011-30 מתאריך 31/10/2017

צוות ההתנגדויות יצא לסיור במקום, ללא הודעה מוקדמת, בשעת הפעילות בגן (10:00).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0017-2 מתאריך 13/09/2017

לזמן את הצדדים לדיון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0016 מתאריך 30/08/2017

לשוב ולדון בנוכחות אחד מחברי הוועדה שנכחו בסיור.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0015 מתאריך 09/08/2017

1. לקיים סיור במקום לבקשת חברי המועצה, כרמלה עוזרי ונתן אלנתן ולהביא לדיון ב 30.8.17 (הועדה הקרובה).
2. על המבקשים לידע את ההורים שילדיהם נרשמו לגן על כך שיש חילוקי דעות בוועדה לעניין אישור גן ללא פתרון של חצר צמודה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בזל 25 סוקולוב 44

| | |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6957 חלקה : 135 | בקשה מספר : 21-1392 |
| שכונה : הצפון הישן - החלק הצ | תאריך בקשה : 24/10/2021 |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין : 0195-025 |
| שטח : 558 מ"ר | בקשת מידע : 201901870 |
| | תא' מסירת מידע : 18/11/2019 |

מבקש הבקשה : אגורן דלרסיו בזל בע"מ
תובל 40, רמת גן 5252247

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 2.6, כמות יח"ד לתוספת : 9, מספר יח"ד מורחבות : 12, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מספרה, שימוש מבוקש : מגורים, תקופת שימוש חורג : לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 43, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

נפח חפירה (מ"ק) : 160.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים פינתי הבנוי במפלסים מפוצלים בן 4 קומות, דירה וחדר שירות על הגג הכוללים:
 - חיזוק מפני רעידות אדמה.
 - בקומת הקרקע שימוש חורג ממספרה למגורים (הסדרת דירה נוספת).
 - בקומת הקרקע שימוש חורג מבית מרקחת (שזה סוג של מסחר) לקליניקה (שזה סוג של מרפאה/ משרד).
 - מתקני חנייה מוטמנים במרווח הצדדי צפוני שמתרוממים מעל הקרקע לטובת 3 מקומות חנייה.
 - שינויים בקונטור הבנייה הקיימת.
 - השלמת קומה רביעית לקומה מלאה.
 - תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית.מהסיבות הבאות:
 - א. בקומת הקרקע, במרווח הצדדי צפוני מבוקשים 2 מתקני חניה מוטמנים באדמה שמתרוממים מעל הקרקע (בולטים בעת הכנסת והוצאת המכוניות מהמתקן) עבור 3 מקומות חניה בניגוד להוראות תכנית על 1 ומבלי שפורסמה הקלה.
 - ב. מבוקשת בנייה מחוץ לקו הבניין הקדמי בתחום המרפסות הפונות לרחוב סוקולוב (בחלקן הצפוני) בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ג. מבוקשת הבלטת מרפסות העולה על 1.60 מ' מקווי הבניין הקדמיים, מערבי ודרומי בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ד. מבוקש שימוש חורג בקומת הקרקע מבית מרקחת לקליניקה, מבלי שפורסם שימוש חורג בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 - ה. לא הוצגו פתרון לתליית כביסה עבור הדירות בקומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 - ו. מבוקשת פגיעה בדירות המתנגדים ללא הסכמתם.
 - סגירה/פתיחה של פתחים מהווה פגיעה.

- שימוש חורג מבית מרקחת לקליניקה.

ז. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:

1. בהתאם למסמכי נגישות (מוצג 1700), התבקש פטור מנגישות אך לא התבצע תיאום מול הנציב לצורך אישור הפטור כנדרש.
 2. פורסם שימוש חורג ממספרה (פג תוקף בתאריך 31/12/2020) בקומת הקרקע למגורים. השימוש הרלוונטי הוא השימוש בהיתר שבתוקף. לפיכך, מדובר בשימוש חורג מ-גרז' (לפי היתר 351 משנת 1946 להקמת הבניין) למגורים.
 3. חישוב השטחים לא נערך בצורה נכונה, הדירה המבוקשת בקומת הקרקע סומנה כקיימת ולא כמוצעת.
 4. תכנית המדידה על גבי מפרט הבקשה אינה קריאה.
 5. לא הוצגה פריסת גדרות בקנ"מ 1:100.
 6. לא הוצגו דודי שמש לדירות הדרום מערביות.
 7. קיים חוסר התאמה בין המבוקש בתכנית להדמיה.
 8. לא הוצג על גבי מפרט הבקשה פרט מצללה, בקנ"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
2. לקבל את טענת מתנגדת מספר 3 המפורטת בסעיף 12 שכן, לא ניתן לאשר פגיעה ברכושה הפרטי (סגירת פתחים בדירתה) ולדחות את שאר סעיפי ההתנגדות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המגיד 3

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 6936 חלקה : 165 | בקשה מספר : 18-1882 |
| שכונה : לב תל-אביב | תאריך בקשה : 25/12/2018 |
| סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 | תיק בניין : 0073-003 |
| שטח : 556 מ"ר | בקשת מידע : 201710081 |
| | תא' מסירת מידע : 13/03/2017 |

מבקש הבקשה : מרגוליס גיל אהרן
המגיד 3, תל אביב - יפו 6522428

עורך הבקשה : רייפר ניר
גוש עציון 11, גבעת שמואל 54030

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הריסת מבנה קיים הכולל 2 קומות מגורים שטח להריסה 515.76
הקמת מבנה חדש הכולל : מרתפים, 6.00 קומות מגורים, ובהן 11 יח"ד
המרתפים כוללים : מחסן, חניון תת קרקעי
קומת קרקע הכוללת : אולם כניסה, חדר גז, חדר אשפה, דירה
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, דירה

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 12 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 25/11/2020, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 10 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0024-20-2 מתאריך 25/11/2020

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, כולל תמריצים מכוח תמ"א 38 :
 - מילוי קומת עמודים עבור דירה אחת במסגרת זכויות הבנייה המותרות (תב"ע + תמ"א).
 - תוספת קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הגג ובה 2 קומות עליונות ל-2 דירות דופלקס בקומה מתחת.
 - הוספת זכויות בהיקף של 2 קומות מורחבות + 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת בהיתר - סה"כ : כ- 765 מ"ר.
- ב. לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות לצורך שיפור תנאי דיור :
 - הקלה 10% מחוץ לקווי בניין צדדים ואחורי.
 - פטור ממרפסות שירות.
 - הקלה להגבהת גובה הבניין מ- 17.50 מ' עד 19.80 מ'.

2. לדחות את טענות המתנגדים בעניין :

18-1882 עמ' 26

- גובה הבניין שכן, הוא תוכנן בגובה של 18.90 מ' לאחר פרסום הקלה לכך ובהתאמה לפרסומים 77-78 החלים באזור.
- סיכון שייגרם לבניין שלהם בשל קרבה, שכן כל בקשה מצריכה אישורים של קונסטרוקטור וביטוח צד ג' על כל נזק שייגרם.
- פגם בפרסום, שכן פרסומים מכח תמ"א הינם לידיעת הציבור
- חוסר בפרסום הקלה לבניית המרתף עד גבול המגרש, שכן לפי ע' 1 לא נדרש פרסום הקלה לכך.

בכפוף לכל דין, תאום תכנון ותנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה לילינבלום 15

| | | | |
|-----------------|------------|--------|--------------------------------------------------------------------------|
| בקשה מספר: | 21-1244 | גוש: | 7422 חלקה: 65 |
| תאריך בקשה: | 29/09/2021 | שכונה: | לב תל-אביב |
| תיק בניין: | 0007-015 | סיווג: | שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים |
| בקשת מידע: | 201901624 | שטח: | 570 מ"ר |
| תא' מסירת מידע: | 30/10/2019 | | |

מבקש הבקשה: מלוונות פתאל בע"מ ע"י יפוי כח
אלון יגאל 94א, תל אביב - יפו 6789139

עורך הבקשה: פייגין יהודה
מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 4, שטח התוספת (מ"ר): 261.24, מבוקשים שינויים פנימיים: הבקשה הינה לשינויים פנימיים ללא תוספת שטחי בניה, תוספת אחרת: תוספת קומה לפי תכנית 2650/ב ותוספת מאגרי מים תת קרקעית בחלקו האחורי של הבניין. שימוש המקום כיום: בהיתר משרדים על פי הרשום בהיתר התוקף,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 261.24, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 261.24, השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: מלונאות, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.24, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 0.37,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש נוכחי משרדים ע"פ רשום בהיתר התקף.

, שימוש מבוקש: בקשה לשימוש חורג מהיתר לשימוש של מלונאות לצמיתות, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ההחלטה: החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

1. היות והבקשה כוללת פטור חלקי של דרישת נגישות והנ"ל נמצא בסמכות הנציב לזכויות אנשים עם מוגבלויות, להעביר את הבקשה לחו"ד הנציב.

2. לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת הנציב.

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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה גרץ 7 רנ"ק 4

בקשה מספר: 21-1228
תאריך בקשה: 13/09/2021
תיק בניין: 0286-007
בקשת מידע: 202000054
תא' מסירת מידע: 23/02/2020

גוש: 6902 חלקה: 138
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 463 מ"ר

מבקש הבקשה: קקון שי
גרץ 7, תל אביב - יפו 6346509

עורך הבקשה: איתן עמרי
רש"י 8, תל אביב - יפו 6329410

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 3, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות מעל מרתף גלוי בחלקו, שחיזוק נדרש מפני רעידות אדמה, עבור 4 יח"ד, הכוללים:
 - קומת מרתף: בור 2 מכפילי חניה עבור 3 חניות במרווח הצדדי דרומי, הריסת מקלט קיים ובנייתו מחדש בתכנית שונה ביחס להיתר המקורי, הריסת שטח הקיים ללא היתר ובמקומו, הקמת מפלס תחתון כשטחים נלווים עבור 2 הדירות שבקומת הקרקע לחדרי משחקים עם חצרות אנגליות צמודות לכיוון המרווחים הצדדיים.
 - בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין, תוספת מסתורי כביסה ומזגנים בחזית הצפונית, הגדלה מינורית של לובי קומת התחום קווי הבניין ותוספת פיר מעלית חיצונית לכיוון המרווח הצדדי דרומי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
 - בחצר: הריסת גדרות הצד ובנייתם מחדש, שינויים בפיתוח שטח, נישות עבור תשתיות בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, הקמת 2 מכפילי חניה עבור 3 חניות במרווח הצדדי דרומי אשר מתרוממים בעת קליטת הרכבים.
 - סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף גלוי עבור 7 יחידות דיור (4 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).
 - לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון מוסך דן)
 - כולל ההקלה: בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי דרומי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.7 מ'. ניתן לאשר לפי חוות דעת תנועה וחניה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי לרבות תאום מול גורמי התכנון הרלוונטיים הנדרשים על פי הדין
- טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון למוצג 4402
- תשלום אגרות והיטלים
- עמוד טלפון: יש לקבל את אישור חברת בזק להעתקת עמוד, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם

21-1228 עמ' 29

כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת בזק ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת בזק.

תנאים בהיתר

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
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
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.
6. 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. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

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. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט 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

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע שמספרו 202000054, הכוללות 21 סעיפים, וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
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

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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בגין מנחם 158 בגין מנחם 160

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| גוש : 6110 חלקה : 404 | בקשה מספר : 21-1634 |
| שכונה : מונטיפיורי | תאריך בקשה : 05/12/2021 |
| סיווג : שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי | תיק בניין : 0054-158 |
| שטח : מ"ר | בקשת מידע : 0 |
| | תא' מסירת מידע : |

מבקש הבקשה : חגי' יצחק
הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925

עורך הבקשה : סיון יוסף
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת : שינוי תנאים 1 ו-10 בהיתר ל- סעי' 1.1. בעל הזכויות ימסור לעירייה כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר לציבור לכלי רכב והולכי רגל בהתאם לאמור בסעיף 12.3 בתכנית 2712.

15. בעל הזכויות ימסור לעירייה כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה, לפיה היזם מתחייב שלא למכור את איזה מ- 48 הדירות של הדב"י במשך 10 שנים ממועד השכרת הדירה הראשונה של דב"י בפרויקט.,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

לאשר את הבקשה לתיקון סעיף 1 וסעיף 15 בתנאים לאכלוס בהיתר מספר 0179-16 שנמסר בתאריך 06/04/2016 להקמת 2 מגדלי מגורים בהסתמך על סיכום של אגף הנכנסים והשירות המשפטי, מ : 1. רישום הערת אזהרה בפועל לזיקת הנאה למעבר לציבור לכלי רכב והולכי רגל בהתאם לאמור סעיף 12.3 בתכנית 2712
15. רישום הערת אזהרה לטובת העירייה, לפיה היזם מתחייב שלא למכור את איזה מ- 48 הדירות של הדב"י במשך 10 שנים ממועד השכרת הדירה הראשונה של הדב"י בפרויקט.

להלן הנוסח המתוקן:

" (1) בעל הזכויות ימסור לעירייה כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר לציבור לכלי רכב והולכי רגל בהתאם לאמור בסעיף 12.3 בתכנית 2712.
(15) בעל הזכויות ימסור לעירייה כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה, לפיה היזם מתחייב שלא למכור את איזה מ- 48 הדירות של הדב"י במשך 10 שנים ממועד השכרת הדירה הראשונה של דב"י בפרויקט" כמו כן, תרשם הערה מתאימה על ההתחייבויות שלעיל לפי תקנה 27.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עמישב 9

בקשה מספר: 21-1669
תאריך בקשה: 12/12/2021
תיק בניין: 0733-009
בקשת מידע: 201901397
תא' מסירת מידע: 05/09/2019

גוש: 6164 חלקה: 197
שכונה: תל-חיים
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
שטח: 1179 מ"ר

מבקש הבקשה: אבן דרך א.א עמישב 9 בע"מ
הגבעה 21, כפר האורנים 7313400

עורך הבקשה: פרייס מעוז
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 872.61, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר שנאים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 30, על הגג: קולטי שמש, פרגולה, אחר: גנראטור, מפוחים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: בניית בניין חדש בעל 8 קומות (קרקע+6+1 בנסיגה) ע"ג 2 קומות חניה, סה"כ 30 יח"ד, נפח חפירה (מ"ק): 7,544.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 003-22-2 מתאריך 02/02/2022

- לקבל חלק מטענת המתנגדים אשר חלק מטענותיהם באו לידי פתרון בתכנית המתקנת ולדחות שאר הטענות שכן:
 - רוב הטענות מתייחסות להקלות מיותרות שלא נדרשות לפי תכניות תקפות ותקנות התכנון והבנייה.
 - החריגה לגבי הפרגולה על הגג תוקנה ותואמת הנחיות מרחביות.
 - קומה נוספת מבוקשת לניצול זכויות מוקנות מכח תכניות תקפות ותמ"א 38 שינוי 3א וגובה הבניין אינו עולה על 8 קומות שנקבעו בנספח עיצוב תכנית 5000 ובמדיניות הועדה שאושרה ופורסמה לציבור רחב בשנת 2020.
- לאשר את הבקשה:
 - להריסת בניין מגורים קיים במגרש הפינתי בין רחובות שפירא ועמישב, בן 3 קומות (המכיל 12 יח"ד) שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 - להקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות (7 קומות וקומת גג חלקית) עבור סה"כ 30 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף לחניה.
- לאשר תמריצים מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:
 - תוספת 13 מ"ר ל-12 יח"ד הקיימות בבניין.
 - הוספת 3 קומות לפי בניין קיים של 3 קומות.
- לאשר הקלות הבאות, לשיפור התכנון, ניצול אופטימלי של זכויות הבניה המותרות:
 - הוספת קומה אחת מעל ל 3 הקומות המותרות

- בריכת שחיה על הגג לדירות גג.

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

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3. המרפסות המקורות לא תסגרנה בעתי בכל צורה שהיא.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 54500 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור תיאום הנדסי בתוקף
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. רישום השטחים המשותפים כשימוש/רכוש משותף כל דיירי הבניין לפי תקנה 27
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה עירית 18 ג עירית 18

| | | | |
|-----------------|------------|--------|------------------------------------|
| בקשה מספר: | 21-1215 | גוש: | 7075 חלקה: 3 |
| תאריך בקשה: | 09/09/2021 | שכונה: | יפו ג' ונוה גולן |
| תיק בניין: | | סיווג: | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 |
| בקשת מידע: | 202001712 | שטח: | 1475 מ"ר |
| תא' מסירת מידע: | 04/11/2020 | | |

מבקש הבקשה: צ.פ. חברה לבניין
ביאליק 143, רמת גן 5252337

עורך הבקשה: גל עדי
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות יח"ד לתוספת: 4, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי במבנה הלובי והחללים הטכניים בכניסה לבניין, תוספת אחרת: מאגר מים,

נפח חפירה (מ"ק): 30.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0176-20 משנת 2021 שניתן עבור חיזוק, שינויים ותוספת בנייה, מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים לשם תוספת 4 יחידות דיור בקומת הקרקע שפורסמו מכוח תמ"א 38,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו.

תנאים למתן היתר

- הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת בהתאם לנקבע ע"י מכון הרישוי.
- הגשת 2 מפרטים מעודכנים לרישום תקנה 27 בהתאם למאושר בהיתר זה לרבות השטחים משותפים בקומת הקרקע.
- בהתאם לחו"ד מכון הרישוי יינתן פתרון חלופי ל-4 מקומות חניה חסרים לרכב פרטי באמצעות השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים בהיתר

- לא יותנה יציאה לחצר המשותפת מתוך הדירות שנוספו בקומת הקרקע מכוח היתר.
 - אין לצרף שטחים משותפים בקומת הקרקע לשטח העיקרי של הדירות הסמוכות שנוספו.
 - שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
 - ההיתר אינו מהווה כל אישור להארכת תוקפו של ההיתר המקורי ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
 - 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

21-1215 עמ' 34

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה החרמש 6 הדגל 8

| | |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 7065 חלקה : 138 | בקשה מספר : 21-1253 |
| שכונה : קרית שלום | תאריך בקשה : 03/10/2021 |
| סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | תיק בניין : 3596-006 |
| שטח : 557 מ"ר | בקשת מידע : 202001596 |
| | תא' מסירת מידע : 29/10/2020 |

מבקש הבקשה : גבאי רונית
החרמש 6, תל אביב - יפו 6676306

עורך הבקשה : מוזס אלדר
הורד 330, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת למבנה קיים-תוספת זכויות בניה ליח"ד בתת חלקה 2 כולל הקלה כמותית של 6%.
תוספת שטח בקומת קרקע-ממ"י בגודל של 12.5 מ"ר ליח"ד בתת חלקה 2. הקלה בבניה ללא רצף.

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

- א. לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע, שכן:
1. מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר ומבוקש כהקלה בגדר סטייה ניכרת לרבות חישוב שטח היחסי בחדר המדרגות ושטח המבנה מחומר קל הקיים ללא היתר בסמוך לדירה עם כניסה ממנה.
 2. נוגדת תקנות התכנית לעניין בניה בחריגה מקוון הבניין הצדדי המותר בגדר סטייה ניכרת.
 3. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא מתן פתרון לפיתוח שטח המגרש כולל שבילים משותפים לגישה לבניין וגדרות בגבולותיו, ללא התייחסות לנמסר בתיק המידע ע"י אגף הנכסים לאטימת הגדר לעבר המבנה הציבורי.
 4. הוגשה ללא תכנית פיתוח שטח עתידי עם שבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד להוראות התכנית.
 5. הוגשה ללא סימון הרחבות עתידיות של כלל הדירות במבנה כפי שנדרש להציג בתכנית.
 6. כוללת שינוי כלפי טיפוס, אך הוגשה ללא התייחסות לך ולא פורסמה הקלה בעניין.
- ב. לדחות את ההתנגדות אשר אינה מעלה נימוקים תכנוניים.
- הערה : ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

21-1253 עמ' 36

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קורצ'אק יאנוש 10 בית פלט 39

| | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 9002 חלקה : 1 | בקשה מספר : 21-1177 |
| שכונה : עג'מי וגבעת עליה | תאריך בקשה : 31/08/2021 |
| סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | תיק בניין : 3177-010 |
| שטח : 536 מ"ר | בקשת מידע : 201902018 |
| | תא' מסירת מידע : 03/12/2019 |

מבקש הבקשה : חיימסון אריה
שמעיה 5, תל אביב - יפו 6802434
א.ר.חן השקעות בע"מ
בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

עורך הבקשה : יבגי סיטון גליה
כצנלסון ברל 42א, כפר סבא 4440544

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 116.17,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן,

בקומת הקרקע : אולם כניסה,

בקומות : כמות קומות מגורים : 3, כמות יח"ד מבוקשות : 4,

על הגג : חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

- לא לאשר את הבקשה להריסת חנייה מקורה וחלק ממבנה קיים לצורך הקמת מבנה דו קומתי עם בנייה חלקית על הגג מעל מרתף חלקי עבור 4 יח"ד, שכן:
 - מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת והחריגה בצפיפות שפורסמה נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שטח הדירות בממוצע שקטן מ"ר 80 בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.
 - מהווה הגדלת הזכויות מעבר לזכויות יחסיות של המבקש ולא הוגש חישוב מפורט עבור כל הבנייה בנכס בניגוד לנקבע בתקנות.
 - לא ניתן פתרון העתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס בניגוד לנקבע במדיניות עיצוב יפו והנ"ל לא מאפשר בחינת אופן השתלבות הבניין החדש עם הקיים והעתידי.
 - הוגשה בניגוד להוראות בניה ועיצוב לאזורים היסטוריים ביפו, המחייבת בנייה בקו 0 בחזית לרחוב. תיקון המפרט יגרום לשינוי מהותי בתכנון.
 - כוללת ריבוי הקלות ללא הצדקה תכנונית לאישורם לאור חריגה בשטחים, צפיפות ואופן הבינוי.
 - לא הומלצה על ידי מכון הרישוי.
 - הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין הצגת הבנייה המיועדת להריסה ולא ניתן לבחון אופן השפעתה לחלקים שטרם נהרסו וסומנו כ"לא שייכים לבקשה".

2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הגבהת הבניין מעבר למותר ולעניין הגדלת הצפיפות.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ולפסון 44

| | | | |
|-----------------|------------|--------|------------------------------|
| בקשה מספר: | 21-1279 | גוש: | 9021 חלקה: 9 |
| תאריך בקשה: | 05/10/2021 | שכונה: | נוה שאנן |
| תיק בניין: | 0033-044 | סיווג: | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 |
| בקשת מידע: | 202101132 | שטח: | 340.8 מ"ר |
| תא' מסירת מידע: | 12/07/2021 | | |

מבקש הבקשה: שריון גיל
יערי מאיר 17, תל אביב - יפו 6937117

עורך הבקשה: שלום אורי
שד"ל 7, תל אביב - יפו 65786

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 177.44,

במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: חדר אשפה,

בקומות: קומה מסחרית עבור: קומת קרקע, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,

בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

ההחלטה: החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

לשוב ולדון לאחר דיון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ישראל מריז'ין 7

| | |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 7047 חלקה: 139 | בקשה מספר : 21-1716 |
| שכונה : צהלון ושיכוני חסכון | תאריך בקשה : 20/12/2021 |
| סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | תיק בניין : 3233-007 |
| שטח : 5007 מ"ר | בקשת מידע : 202000585 |
| | תא' מסירת מידע : 20/04/2020 |

מבקש הבקשה : ל.א התחדשות עירונית במרגיין בע"מ
גלבוץ 67, מבשרת ציון 9075853

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 21, מספר יח"ד מורחבות : 18, מספר תכנית הרחבה : (2563)2, קומה
בה מתבצעת התוספת : א', ב', ג', שטח התוספת (מ"ר) : 15, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 97.84, כיוון
התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, תוספת אחרת : תוספת לדירות הקיימות + 2.65 קומות,
וסגירת קומת העמודים,
בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 426, שטח ניצול
חלל הגג (מ"ר) : 426, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 2,
שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מגורים, שימוש מבוקש : מגורים,
למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-22-2 מתאריך 02/02/2022

- לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים
מפולשת, הכוללת תוספת 22 יח"ד, סה"כ הבניין לאחר השינויים בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, עם סה"כ 40
יח"ד. על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :
 - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
 - תוספת 12 יח"ד חדשות (6 יח"ד בכל קומה) מכח תמ"א 38
 - סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הסדרת 6 יח"ד וחדרים טכניים מכח תמ"א 38
 - הבלטת ממ"דים, מגדל מעלית ומעטפת חיצונית מעבר לקווי הבניין הקדמי, אחורי וצדדי מכח תמ"א 38
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
- לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 22 מקומות החנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם
להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
- לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה במתנגד וכן הפתרון שניתן להסדרת מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה
הינו פתרון מיטבי בהסתמך על חו"ד בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
- לא לאשר את ההקלה כלפי תכנית ח' ולדרוש השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם לחוות דעת בוחנת תנועה
וחנייה במכון הרישוי לפיה, הנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים
חניונים ציבוריים.

תנאים להיתר

- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים שונים או הצהרה על כך שלא
נערכו שינויים מרחביים.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תקן ע"י מהנדס הוועדה).
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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 או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4083 נה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט 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.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
2. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
4. נטיעות: יישתל עץ אחד בשטח הציבורי בתיאום אגף שפ"ע במקום העץ הנכרת. אם לא ניתן יהיה לשתול עץ בשטח הציבורי - ערך הפיצוי שלו יהיה חלק מערך הפיצוי של העץ המיועד לכריתה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנחות הקומות.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 22 מקומות חניה החסרים להשלמת התקן הנדרש.

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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קרליבך 37 החשמונאים 83

בקשה מספר: 22-0004
תאריך בקשה: 02/01/2022
תיק בניין: 0069-083
בקשת מידע: 202000693
תא' מסירת מידע: 21/05/2020

גוש: 7099 חלקה: 125
שכונה: גני שרונה
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 1149 מ"ר

מבקש הבקשה: שותפות בראון ויקטוריה ח
בן יהודה 12, תל אביב - יפו 6380115

עורך הבקשה: אלה ארו
החשמונאים 85, תל אביב - יפו 6713303

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2,

העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0003-2 מתאריך 02/02/2022

- א. לאשר את הבקשה לשיפוץ וחיזוק מבנה לשימור בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, הוספת 2 קומות והרחבת קומת מרתף תוך הסבת המבנה של בנק החקלאות למלון בן 121 יחידות אכסון מלונאי עם חללים נלווים ומסחר בקומת הקרקע כולל ההקלות הבאות:
1. שימוש חורג מהיתר מ משרדים לשימוש של מלונאות לצמיתות.
 2. תוספת חדרי אירוח בקומת הקרקע ובקומת הגלריה
 3. הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 25.30 במקום 23.00 מ' המותרים על פי תכנית
 4. הגבהת מערכות על הגג לגובה של 22.55 מ' במקום 21.90 המותר עבור מערכות.
 5. גובה תוספת הקומה הרביעית מרצפה לרצפה מבוקש 3.41 במקום 3.5 לקומה חדשה המותר על פי תוכנית.
- ב. לאשר הפחתת תקן חניה ל-0 (אפס) מ- 8.3 מקומות החניה הנדרשים ל- 0 (אפס) לפי סעיף 6.4 בתוכנית 4469 כפוף להשתתפות בקרן חניה בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
- ג. לא לאשר את ההקלה להקמת מעלון (נגישות) חיצוני בלתי מקורה בבליטה של 2.8 מ' מעבר לקו הבניין הקיים לתוך תחום זיקת הנאה, שכן, חריגה מקווי הבניין לפי תוכנית 4469 מהווה סטייה ניכרת.

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור משרד התיירות
2. יש להגיש ולאשר עם נת"ע תכניות מפורטות לביסוס המבנה על פי ההנחיות המופיעות במכתבם מ- 6.11.2020
3. הצגת אישור סופי של צוות תכנון מרכז.
4. אישור הגורמים, אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
7. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 2. השילוט יהיה בהתאם להנחיות צוות שילוט.
 3. הנחיות מחלקת שימור:
- ביצוע מוק אפ למחיצה המשיקה חלון בין חדרים

22-0004 עמ' 43

- הנמכות תקרה בחדרים יתרחקו לפחות כ 50 ס"מ מחלונות החזיתות
- העתקה/ הטמעה של ארון בזק בגבול עם מבנה לשימור החשמלאים 81
- מוק אפ של חזיתות המבנה וגמר חלקי מעלית החשוף מעל נפח המבנה
- מיקום השילוט ההיסטורי יבחן בהתאם להנחיות מח שימור לפני ביצוע
- פרט שער הכניסה לחצר שירות יהיה תואם בגובה לרחוב קרליבך.
- גרם המדרגות המרכזי בקומות החדשות יהיה זהה לחלוטין בגיאומטריה ובשפה האדריכלית לגרם הקיים, יוצג פרט מעקה
- תוצג התערבות אחת לדוגמא במרפסת אחורית, ולאחריה יבחן עי מח שימור האם ניתן להגדיל את שטח הריצוף במרפסות אלו.
- הזכוכית בפתחים יהיו זכוכית שקופה.

תנאים להתחלת עבודות

1. עמידה בדרישות של נת"ע על פי מכתבם מ- 6.9.2020
 2. א. יש לתאם את הסדרי התנועה
ב. יש לתאם לוי"ז לביצוע
ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו והרק"ל ללא תיאום עם נת"ע.
ד. לא יעשה שימוש בעוגני קרקע בתחום הקו הירוק וקו המטרו.
ה. אישור בכתובין של נת"ע לתיאום המסמכים לביצוע.
 3. עמידה בדרישות אדריכל העיר.
 4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
 5. - הצגה של פתרונות הצללה פנימיים לחלונות
- הצגה של תוכנית הארה על המבנה
- הצגה של מכלול חומרי הגמר החדשים- מעטפת הקומות, גמר המעלית ועוד..
- הצגה של דלתות כניסה חדשות בקומת קרקע מהאזור המקורה
- התייחסות לגרפיטי בחללי הפנים
- הצגת פרטים לגרם מדרגות חדש
- תיאום צנרת בחלק המקורה כלפי רחוב קרליבך.
- תקרת החלל הכפול תיחשף לגילוי התקרה המקורית, ובהתאם יבוצע תיאום של התשתיות לצמצם את הנוכחות שלהם בחלל ציבורי זה.
 6. - פירוק כל בנייה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חווט, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.
- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- צנרת מים, דלוחין ושופכין**
פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.
- במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדרי' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.
- מרזבים**
מרזבים יהיו בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
- טלפון, חשמל, כבלים**
פירוק חיבור חשמל עילי.
- התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.
- גז**
ריכוז בלויני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.
צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקוי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

טיפול בקומת המסד בישוב טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

- מרפסות

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.
שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.
יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
שיקום/ דלת כניסה לתיאום ואישור לפני הביצוע.
סורגים יותקנו, במידת הצורך, בהתאם למקור בקומת הקרקע. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.
שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה במרפסות ההסטוריות ובתחום החצר- האזור המקורה

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.

שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.

הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.

לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה.
לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.

המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.

איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.

איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד

מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.

יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכ"ו.

מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכ"ו.

קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור מכון התעדה לתוספת הבניה.
3. השלמת 18 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תקבל 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. רישם בפועל של זיקת הנאה לרבות רישום שעות הפעילות של שעות הפתיחה של זיקת הנאה (החל מ-07.00 בבוקר ועד 23.00 בערב) ומעבר המקורה מרחוב קרליבך בהתאם.
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.

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.