

כ"א אדר ב תשפ"ב
24 מרץ 2022

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 09:00 : 16/03/2022 תאריך: 2-22-0006
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:27
 בנוכחות החברים: יו"ר הוועדה המקומית עו"ד דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, מיטל להבי,
 רועי אלקבץ, חן אריאלי

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה, מתייחסים למסמך זה

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 2-22-0005 מתאריך 02/03/2022

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בארי מאור	קהילת ביאלסטוק 1	0822-007	21-1510	1
3	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	פרסלני איינהורן קרין מאיה מגן שמעון	המתנדב 41 נמיר מרדכי 51	0943-041	21-1593 21-1078	2 3
7	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ון דר וסטהייזן ניקולה	המלך ג'ורג' 103	0406-103	21-1442	4
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ	בן עזרא 10	0270-010	21-1424	5
11	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	כספי נסים	דיזנגוף 2255	0187-255	21-1548	6
13	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	שינבר השופטים 2 בע"מ	יונתן הופסי 7	0687-007	21-1387	7
15	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	עמנואל חידוש מבנים 144 בע"מ	בן יהודה 144	0025-144	21-1513	8
17	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אנגל בבילו 33 תא בע"מ	ברדיצ'בסקי 17	0067-033	19-0485	9
19	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קן-התור הנדסה ובנין בע"מ	בארי 32	0472-037	22-0089	10
21	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אופק בזכרון 15 - התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב 15	0505-005	22-0134	11
23	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פרץ יהודה	רמב"ם 17	0015-017	21-0549	12
26	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בן טובים מיטל	דם המכבים 43	0758-152	22-0178	13
28	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	פורטיאן אדיר	אדר 30	3684-030	22-0075	14
30	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בצלאל יגאל	רייפמן 5	0747-005	22-0114	15
31	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	כהן ניסן	בית ירח 10	0627-008	22-0128	16
33	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	לוינגר אופיר	גרוסמן מאיר 38	3709-038	21-1509	17
34	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	בן עטר ניסים	שקד 46	3707-044	21-1551	18
35	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מושייב יפה	קפלנסקי 12	3641-012	21-1597	19
37	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גבריאלי ניר	כרם חמד 20	3589-020	21-1663	20
38	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	שיא מרחבים בסומקן 8 בע"מ	מחרוזת 49	3770-049	21-1723	21
40	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	שריון גיל	וולפסון 44	0033-044	21-1279	22
42	תוספות בניה/תוספת בניה לפי	קל-בט- חיזוק מבנים בע"מ	סוקרטס 15	3410-015	21-1383	23

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	תמ"א 38					
44	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	רוב-פז ושות' בע"מ	קישון אפרים 17	0173-017	21-1530	24
46	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אמסיס נחלה	מכלל יופי 23		21-1468	25
47	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	דביר הנדסה מתחם שדרות ירושלים 60 בע"מ	ויקטור הוגו 11	3001-060	21-1482	26
49	הטמעת דרישות חוק התחדשות עירונית בתהליך רישוי תמ"א 38			0		27
54	מדיניות ועדה מקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה)			0		28
59	תוכנית ארגון אתר			0		29

החלטות אלה התקבלו בוועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו. החוק מאפשר לכל אחד מחברי הוועדה או הנציגים בעלי הדעה המיעצת לדרוש כי אחת או יותר מהחלטות בקובץ זה תובא לדין נוסף במליאת הוועדה, וזו תהיה רשאית לקבל החלטה שונה. לעת פרסום ההחלטות להלן, לא ידוע עדין אם הוגשה או תוגש בקשה לדין במליאת הוועדה.

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 0006-22-2 תאריך: 16/03/2022 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה: חברי הועדה:	
מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר חבר מועצה סגנית ראש העירייה חברת מועצה סגנית ראש העירייה נציגה בעלת דעה	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא רועי אלקבץ חן אריאלי אופירה יוחנן וולק מיטל להבי מלי פולישוק
נציגים בעלי דעה מייצעת:	
חבר מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציג שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה נציג שר הבינוי והשיכון נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת כיבוי אש נציגת מינהל התכנון נציג רשות העתיקות	אסף הראל עבד אבו שחאדה ציפי ברנד פרנק אלחנן זבולון אדר' חגית אלדר אדר' טלי דותן אדר' עמית גולדשטיין נילי יוגב טל בן דוד כהן אינג' לזר פלדמן אינג' ולרי פוהורילס רפ"ק מוטי מאירי גילי טסלר-אשכנזי משה רענן אדר' בתיה מלול דייגו ברקן
נעדרו ה"ה: חברי הועדה:	
מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציג שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה נציג שר הבינוי והשיכון נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת כיבוי אש נציגת מינהל התכנון נציג רשות העתיקות	אדר' אודי כרמלי אדר' הלל הלמן איריס גלאי עו"ד הראלה אברהם-אוזן אדר' מאיר אלואיל אינג' פרידה פיירשטיין אלנה דוידזון אינג' מרגריטה גלזמן אינג' מאיר טטרו אינג' יבגניה פלוטקין דימה שטיינברג עו"ד פרדי בן צור
נכחו ה"ה:	
מהנדס העיר/מזכיר הועדה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהלת מכון הרישוי המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מנהל מחלקת רישוי בניה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדס רישוי בכיר מהנדסת רישוי בכירה מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד שרון אלזסר לימור קנדיל רחלי קריספל
מרכז הועדה:	
מרכזת הועדה ע. בכירה למרכזת הועדה ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת ביאלסטוק 1 קהילת לבוב 7

גוש : 6636 חלקה: 307	בקשה מספר: 21-1510
שכונה: הדר-יוסף	תאריך בקשה: 14/11/2021
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין: 0822-007
שטח: 774 מ"ר	בקשת מידע: 202002221
	תא' מסירת מידע: 04/01/2021

מבקש הבקשה: בארי מאור
קהילת לבוב 7, תל אביב - יפו 6970332
בארי ירדן
קהילת לבוב 7, תל אביב - יפו 6970332

עורך הבקשה: יחיאלי אהד
שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 55.92,

במרתפים: ללא מרתף,

בקומות: כמות קומות מגורים: 2,

על הגג: קולטי שמש, אחר: ניצול חלל עליית גג,

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אמצעית מזרחית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות וניצול חלל הגג עבור יח"ד אחת בבניין טורי קיים עבור 4 יח"ד צמודות קרקע.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה של 6% השווה משטח המגרש (11.61 מ"ר).
2. העברת שטחים המותרים מקומה א לקומת הקרקע (בשיעור של 10.45 מ"ר).

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

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 תכן הבניה (בקרת תכן 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. 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.

עמ' 2

0822-007 21-1510 20-02221

3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3880 ₪.
4. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
5. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

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. 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>
3. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
4. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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
4. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

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 המתנדב 41

<p>גוש : 6627 חלקה : 546 שכונה : אפקה סיווג : בניה חדשה/בניין דירה/קוטג' שטח : 500 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-1593 תאריך בקשה : 25/11/2021 תיק בניין : 0943-041 בקשת מידע : 202100061 תא' מסירת מידע : 11/02/2021</p>
--	---

מבקש הבקשה : פרסלני איינהורן קרין מאיה
אלוני ניסים 19, תל אביב - יפו 6291939
איינהורן עדי
אלוני ניסים 19, תל אביב - יפו 6291939

עורך הבקשה : קצרגינסקי נורית
יוחנן הורקנוס 23, תל אביב - יפו 62493

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 1, שטח הריסה (מ"ר) : 167.88,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : חלל משחקים וחדר כביסה,
על הגג : קולטי שמש,

בחצר : גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר : בריכה, כמות מקומות חניה : 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.5,
פירוט נוסף : בית מגורים חדש כולל מרתף, ממ"ד, בריכה, גדרות ופיתוח, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות
הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0006 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה במגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת עם בריכת שחיה לא מקורה ו21 מקומות חניה טוריים אחד במוסך חניה והשני לא מקורה. כולל ההקלות הבאות:
 - א. תוספת של עד 6% משטח המגרש השווים ל 30 מ"ר מעל 35% המותרים כולל המרת שטחי שירות לעיקרי בשיעור של 2.5%.
 - ב. הקמת חצר אנגלית במרווח צידי מזרחי ברוחב 1.80 מ' ובשטח של 13 מ"ר. לעומת 1.50 מ' ו 10 מ"ר המותרים.
 - ג. הקמת גדר בגבול מגרש צידי מזרחי עד גובה 2.20 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
 - ד. הקמת גדר בגבול מגרש צידי מערבי עד גובה 2.20 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
 - ה. הקמת מדרגות חיצוניות לגישה למרתף אשר אינו משמש למשרד.
 2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה שכן מדובר בבנייה מרחוק של כ-6.35 מ' בין הבנייה המבוקשות לחזית המתנגדים. מוצעת גדר בתוך המגרש הנדון ולא נמצא שתהיה פגיעה במתנגדים.
- בכפוף לכל דין, תאום תכנון ובתנאים הבאים :**

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 תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);

4. תשלום אגרות והיטלים ;
5. הצגת אישור קרן קיימת לישראל לבקשה.

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 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 9037 נה.

תנאים להתחלת עבודות

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. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. 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
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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה נמיר מרדכי 51 קליי 16

בקשה מספר:	21-1078	גוש:	6108 חלקה: 409
תאריך בקשה:	05/08/2021	שכונה:	הצפון החדש-סביבת ככר
תיק בניין:		סיווג:	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים
בקשת מידע:	202001832	שטח:	מ"ר
תא' מסירת מידע:	09/11/2020		

מבקש הבקשה: מגן שמעון
בית לחם 8, תל אביב - יפו 6329208

עורך הבקשה: בן שוהם אדיר
דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן 5257354

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שינוי יעוד ממחסן למשרד, שימוש מבוקש: משרד, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 25, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות:

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר משטח מחסן לשטח משרד לבעל מקצוע חופשי ללא קבלת קהל במרתף בשטח 25 מ"ר והנמכת רצפת המרתף, כך שגובהו נטו יהיה 2.5 מ'. לתקופה של 5 שנים מיום הוצאת ההיתר בתנאי שלא יעשה שום שימוש בנכס נשוא הבקשה עד לקבלת היתר סופי ועמידה בתנאים.
- לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכל הנוגע לגובה תקרת שטח המשרד המבוקשת, השטח בו מבוקש המשרד, ולייעודו בפועל למגורים שלא כדין שכן הנ"ל בניגוד להוראות תוכנית ע1 ותקנות התכנון והבניה.
- לדחות את שאר נימוקי ההתנגדויות שכן:
 - אין ממש בטענת המתנגדים, היות ומדובר על התנגדות למגורים שאין זה חלק מהבקשה.
 - אין שינוי בשטח, במיקום הפתחים ובכניסה שבו מבוקש השימוש החורג בבקשה הנוכחית, לזה שאושר בהיתר שניתן ב-2013.
 - אין באישור הבקשה פגיעה ביכולת מימוש הזכויות המותרות ע"פ התכניות התקפות לתוספות בנייה מכוח תמ"א 38 תוכנית תקפה אחרת. לפיכך, יש לפעול מול הערכאות המתאימות.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים להתחלת עבודות

תנאי להפעלת משרד במרתף יהיה הנמכת רצפה בפועל כך שגובהו של המרתף במקום שבו מבוקש המשרד לא יקטן מ-2.5 מ' וקבלת אישור מח' פיקוח לכך.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כל אישור לשינויים אחרים שנעשו בבניין ו/או במגרש ואשר אינם כלולים בהיתר זה.

הערה: ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד והנמכת מפלס הרצפה בשטח המשרד ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין ובמגרש אשר אינם כלולים 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.

המלצת הצוות : החלטה מספר 3

צוות התנגדויות מספר 30-22-0004 מתאריך 22/02/2022

לאחר ששמענו את המתנגדים ואת המבקשים, לא מצאנו שיש ממש בטענת המתנגדים, היות ומדובר על התנגדות בעיקר למגורים שאין זה חלק מהבקשה. רשמנו לעצמנו את הצהרת המבקש כי הם יהיו מוכנים להפקיד ערבות בנקאית על מנת להבטיח את השימוש בהתאם. אנחנו אוסרים לעשות שימוש בנכס נשוא הבקשה עד לקבלת היתר סופי ועמידה בתנאים.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 103

גוש : 6903 חלקה : 205	בקשה מספר : 21-1442
שכונה : הצפון הישן-החלק הדרו	תאריך בקשה : 02/11/2021
סיווג : שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	תיק בניין : 0406-103
שטח : 441 מ"ר	בקשת מידע : 202001360
	תא' מסירת מידע : 23/08/2020

מבקש הבקשה : ון דר וסטהייזן ניקולה
המלך ג'ורג' 103, תל אביב - יפו 6433835

עורך הבקשה : רייכלין סבטלנה
תש"ח 11, אשדוד 7745905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : דירת מגורים, שימוש מבוקש : גן ילדים, שימוש חורג בקומה מספר : 1-, תקופת שימוש חורג : 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר) : 82, 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 : 15, קיים ממ"ד : לא

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בקומת מרתף גלויה, בחלקו העורפי של הבניין, לגן ילדים לתקופה של 5 שנים, מיום 31.08.2020, בשטח של כ- 80 מ"ר עד לתאריך 31.08.2025. הגן מיועד ל-15 ילדים בגילאים 3-6 חודשים. לגן צמודה חצר במרווחים צדדי ואחורי.
- לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט לעיל שכן אין חריגה בתהליך הוצאת ההיתר לגני ילדים. כל נושא התאמת הגן לצרכים נבדק על ידי כל הגורמים המקצועיים לכך ושאר הנושאים שהועלו הינם קניינים והועדה דנה בנושאים תכנוניים.
- תנאי להיתר – פירוק המצללה החורגת מהמותר כתנאי להוצאת ההיתר בכפוף לאישור מחלקת פיקוח.

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

תנאים למתן היתר

- הפעלת הגן כפופה לקבלת אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין.
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
- תשלום אגרות והיטלים.
- הצגת חישובים סטטיים לעמידות הבניין כתוצאה מהשימוש והשינויים המבוקשים.
- הצגת כתב התחייבות לפירוק המצללה והחזרת המצב לקדמותו הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין.
- הצגת אישור אגף ההכנסות מבניה ופיתוח.
- לצורך כתב שיפוי עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק, בהתאם להוראות תכנית 4053, סעיף 6.11.

תנאים בהיתר

- מס' הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- לא תתקיים כל פעילות ילדים מחוץ לכותלי הגן בין השעות 00:14-00:16.
- ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינה כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש.
- התנהלות הגנים תהיה לפי החלטת הרשות העירונית לגבי גנים עירוניים, לעניין סגירה או המשך פעילות.
- פירוק המצללה החורגת מהמותר כתנאי להוצאת ההיתר בכפוף לאישור מחלקת פיקוח.

התחייבויות להוצאת היתר

החזרת המצב לקדמותו טרם הקמת הגן הן בפיתוח השטח והן במעטפת הבניין, לרבות פירוק המצללות בחצר.

הערות

1. אין באישור השימוש החורג שום טענה כדי למנוע קידום בקשה להיתר להתחדשות הבניין בהוצאת היתר בנייה בהתאמה.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
3. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים עפ"י החוק והתקנות לפתיחת הגן.

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 עזרא 10

גוש : 6215 חלקה : 292	בקשה מספר : 21-1424
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 28/10/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0270-010
שטח : 520 מ"ר	בקשת מידע : 202000692
	תא' מסירת מידע : 20/05/2020

מבקש הבקשה : קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ
אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704

עורך הבקשה : מולכו בני
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1.6, כמות יח"ד לתוספת : 5, מספר יח"ד מורחבות : 8, מספר תכנית הרחבה : 3616א, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, א', ב', ג', כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : שינויים במחיצות פנימיות.

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

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

ההחלטה : החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה ל חיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 11 יח"ד.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות ו 5 יח"ד חדשות).

2. לדחות את ההתנגדות שכן הועדה המקומית אינה עוסקת בשיקולים קנייניים וטרם הוצאת ההיתר, ואין פגיעה ממשית בדירת המתנגד נוכח מיקום מתקן החניה המבוקש וכן תדרש שח"ד אקוסטית לצורך הוצאת ההיתר עבור התכנון המבוקש.

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

תנאים למתן היתר

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 אגרות והיטלים.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.

6. 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.
7. לא יבוצע דיפון לממ"ד המזרחי בקטע המקביל לדופן המגרש המזרחית מול עץ מס' 6.
8. 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 שפי"ע.
9. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

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.
3. 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.
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

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-20/05/2020 שמספרו 202000692 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"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. 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. אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך 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 התמרוך. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

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 דיזנגוף 255 ב דיזנגוף 255

גוש : 6961 חלקה: 93	בקשה מספר: 21-1548
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 18/11/2021
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	תיק בניין: 0187-255
שטח: 2618 מ"ר	בקשת מידע: 201900984
	תא' מסירת מידע: 02/07/2019

מבקש הבקשה: כספי נסים
דיזנגוף 300, תל אביב - יפו 6311731

עורך הבקשה: שיקאר אלון
נמיר מרדכי 112, תל אביב - יפו 6250733

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרד, שימוש מבוקש: 2 יח"ד למגורים + ממ"דים(שיפור מיגון), שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: 100 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 135.05, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

ההחלטה: החלטה מספר 6 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות בקומת עמודים/ביניים הכוללת שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים והסדרת 2 יחידות דיור חדשות.

2. לדחות ההתנגדות שכן:
- המבוקש הינו בשטח השייך למבקש הבקשה.
- למפרט הבקשה צורך מסמך מטעם מהנדס השלד בדבר עמידות הבניין לשינויים המבוקשים.
- הגישה ליח"ד הינה מגרם המדרגות הכללית של הבניין.

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

תנאים למתן היתר

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 אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. יש לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

21-1548 עמ' 12

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה יונתן הופסי 7

גוש : 6212 חלקה: 509	בקשה מספר : 21-1387
שכונה : הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה : 24/10/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0687-007
שטח : 505 מ"ר	בקשת מידע : 201901532
	תא' מסירת מידע : 07/10/2019

מבקש הבקשה : שינבר השופטים 2 בע"מ
כרמי דב אדר' 1, תל אביב - יפו 6954401

עורך הבקשה : כנען גיא
כורזין 1, גבעתיים 5358301

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1.5, כמות יח"ד לתוספת : 5, מספר יח"ד מורחבות : 8, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע --1-2-3, שטח התוספת (מ"ר) : 9.35, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, תוספת אחרת : תוספת מרפסות ל 6 דירות בחזית 2 בקומה 1, 2 בקומה 2, 2 בקומה 3,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

שימוש חורג : שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף) : מרפאה בקומת הקרקע קיימת ללא היתר בתוקף, שימוש מבוקש : מרפאה בקומת הקרקע, תקופת שימוש חורג : 15 שנים, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

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

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

א. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, המכיל סה"כ 11 יח"ד בהיתר הכוללת הכשרה של יח"ד בדירות קיימות, תוספת קומה וקומת גג חלקית (סה"כ מבוקשות 8 יח"ד נוספות), מהסיבות הבאות :

1. לא ניתן לאשר את שלושת יחידות הדיור הבלתי חוקיות אשר קיימות בקומות הטיפוסיות שלא כדין, וכתוצאה מכך גם לא ניתן לאשר את הבקשה. אישור הדירות הינו בניגוד לצפיפות המותרת בהתאם לתכניות התקפות ובניגוד להיתר מאושר. יצוין בנוסף, שלא הוצע פתרון מיגון לדירות שהוצעו.
2. לא נשמרה הרצועה המפולשת בחזית קדמית וכמו כן, אין רצף של רצועה מפולשת בתוך תוואי העמודים הקיים בניגוד להוראות תכנית 3729א'.
3. תכנון חדר האשפה המוצע חורג מקו הבניין המותר בכ-0.11 מ' בניגוד להוראות התכנית החלה על המקום.
4. מבוקש קיר חיזוק באורך של 1.00 מ' במסגרת קומת עמודים מפולשת אשר חורג מקו בניין קדמי בכ-0.15 מ' בניגוד להוראות התכנית התקפה.

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן :

הועדה דנה בנושאים תכנוניים בלבד תוך התאמת הבקשה לתכניות התקפות, בנוסף, תכנון מתקן חניה אוטומטי מתרומם מעל פני הקרקע ניתן לאשר בתחום המרווח הצדי של המגרש תוך התאמה להוראות התב"ע התקפה, להנחיות מרחביות ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 כאשר תא הקליטה מתרומם רק בעת קליטה למס' דקות בגבולות המגרש ונבדק מבחינה אקוסטית וזיהום אוויר ע"י גורמים מקצועיים.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-1387 עמ' 14

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 144

גוש : 6902 חלקה : 102	בקשה מספר : 21-1513
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 14/11/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0025-144
שטח : 285 מ"ר	בקשת מידע : 202000291
	תא' מסירת מידע : 25/03/2020

מבקש הבקשה : עמנואל חידוש מבנים 144 בע"מ
סוקולוב 27 , הרצליה 4649734

עורך הבקשה : הררי תומר
החשמל 11 , תל אביב - יפו 6618905

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 5, שימוש המקום כיום : בהיתר אחסון מסחר ומגורים,
בקומת הגג : השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים : קיים ממ"ד : כן

ההחלטה : החלטה מספר 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים עם חזית מסחרית קיים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה 103), בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף עם מקלט הכוללים : הגדלת שטחי המרתפים, חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת מעלית חיצונית, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית.
סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 12 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (7 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים שנעשו או לא נעשו בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
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. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם.
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. 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

1. בקומת המרתף, במידה וקיימים מגורים יש לפנות את המגורים ולקבל את אישור הפיקוח על מילוי התנאי.
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. אישור נת"ע.
4. 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. 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. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עץ בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

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 ברדיצ'בסקי 17 ביל"ו 33

גוש : 7085 חלקה : 85	19-0485	בקשה מספר :
שכונה : לב תל-אביב	07/04/2019	תאריך בקשה :
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	0067-033	תיק בניין :
שטח : 265 מ"ר	201701492	בקשת מידע :
	02/10/2017	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : אנגל בבילו 33 תא בע"מ
מרמורק 26 , תל אביב - יפו 6425424

עורך הבקשה : מושלין אייל קובי
נחמני 36 , תל אביב - יפו 6579505

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 1.6, כמות יח"ד לתוספת : 2, אחר : השלמת קומה ותוספת קומה חלקית - לפי תמ"א 38 ותכניות רובע 5 שבתכנון על הוראותיה, מספר תכנית הרחבה : 0, תוספת אחרת : תוספת מעלית במרווח צדדי צפוני מעבר לקו הבניין המותר, שימוש המקום כיום : בהיתר ביניין דירות בן 7 דירות, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 91, שטח פרגולה (מ"ר) : 12, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 3, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים : לא

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0006 מתאריך 16/03/2022

לתקן את החלטת הוועדה מ- 31/07/2019, ולאשר פתרון חלופי להסדר 2.3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון לשכת המסחר).

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

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0028 מתאריך 06/01/2021

לתקן את החלטת הוועדה מ- 31/07/2019 ולהוסיף את חנות המכולת שאושרה בהיתר משנת 1952 בפירוט קומת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0027 מתאריך 23/12/2020

לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת של הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-19-2 מתאריך 31/07/2019

1. לאשר את הבקשה לתוספות וחיזוקים לבניין פינתי קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית:
 - תוספת מעלית חיצונית עם תחנת עצירה בכל הקומות.
 - בקומת המרתף – שיפוץ מקלט קיים, חפירה לצורך התקנת פיר מעלית, תוספת חדר משאבה בוסטר.
 - בקומת הקרקע: הריסת חלק מהקירות בקומת הקרקע החלקית ובנייתם בצורה מורחבת כולל תוספת שטח לדירה הקיימת והקמת חדר אשפה.
 - תוספת קומה חדשה עבור יחידת דיור אחת בקונטור הקומה המחוזקת שמתחתיה.
 - בניית קומת הגג חלקית עבור דירה אחת ופרגולה מעל מרפסת הגג הצמודה לדירה.
 - תוספת מעלית בהבלטה של 2.75 מ' למרווח הצדדי צפוני
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים להיתר

1. הצגת חומרי הגמר בחזיתות הקיימות ביחס לחזיתות לאחר השיפוץ, תוך התאמה בבניין עצמו ולסביבה בה הוא ממוקם ולהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
2. הצגת ריכוז והסדרת המרזבים, צנרת וכבלים בכל חזיתות הבניין.
3. הצגת התכנון לפי הנחיות העיצוביות לבניינים באזור ההכרזה לרבות שמירה על האופי האדריכלי של הבניין הקיים ביחס לסביבתו, שמירה על מראה מרפסות סגורות באופן אחיד המייצגות את מסת המרפסות ביחס למסת הבניין כפי שתוכנן במקור.
4. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. סגירתן האחידה של המרפסת תבוצע בעת ובעונה אחת.
3. השטחים המשותפים בבניין ירשמו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
5. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
6. הריסת המרפסת במרווח הצדדי המערבי כפי שסומנה במפרט הבקשה כתנאי לתחילת ביצוע העבודות.

הערות

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

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בארי 32 ויצמן 37

גוש : 6111 חלקה : 481	22-0089	בקשה מספר :
שכונה : הצפון החדש-החלק הדרו	16/01/2022	תאריך בקשה :
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	0472-037	תיק בניין :
שטח : 600 מ"ר	202002174	בקשת מידע :
	14/12/2020	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : קן-התור הנדסה ובנין בע"מ
ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה : הופלר חגי
הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 6701506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 1034.13,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, אחר : חניון מקורה,
בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : דירות, ח.עגלות,
בקומות : קומה מפולשת, כמות קומות מגורים : 9, כמות יח"ד מבוקשות : 25,
בחדר : גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה : 25,

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0006-2 מתאריך 16/03/2022

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות כולל קומת עמודים מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
- הגשת תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
- ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,886 ש.
- האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
- פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

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. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
3. 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>
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. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
6. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

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. רישום זיקת הנאה מדרכה ע"ש עיריית תל אביב .
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה.
6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
9. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק
10. 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

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט 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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה זכרון יעקב 15 הלסינקי 5

גוש : 6108 חלקה : 225	בקשה מספר : 22-0134
שכונה : הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה : 23/01/2022
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0505-005
שטח : 750 מ"ר	בקשת מידע : 201902445
	תא' מסירת מידע : 22/01/2020

מבקש הבקשה : אופק בזכרון 15 - התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה : מושלי דגן
בגין מנחם 114, תל אביב - יפו 6701309

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 4, שטח הריסה (מ"ר) : 1175.23,
במרתפים : מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר : חניה,
בקומת הקרקע : אחר : מגורים וחדרי שירות,
בקומות : כמות קומות מגורים : 8, כמות יח"ד מבוקשות : 22,
על הגג : קולטי שמש, אחר : מעבי דירות מיזוג אוויר וגנרטור חירום מחופה אקוסטית,
בחדר : גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 100,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0006-2 מתאריך 16/03/2022

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע בנויה חלקית) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד
- אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

- הגשת אישור רשות העתיקות לבקשה ללא תנאים.
- אשור מרחבי כתנאי להגשה למכון בקרה
- הגשת חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
- הגשת תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22963.00 ₪.

22-0134 עמ' 22

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

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. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
3. אושרה כריתה של עץ מספר 5 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').
4. 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>
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

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. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 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.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה רמב"ם 17

גוש : 6918 חלקה : 65	בקשה מספר : 21-0549
שכונה : לב תל-אביב	תאריך בקשה : 21/04/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0015-017
שטח : 328 מ"ר	בקשת מידע : 201901807
	תא' מסירת מידע : 11/11/2019

מבקש הבקשה : פרץ יהודה
בן יהודה 51 , תל אביב - יפו 6334114
א.צ.ח השקעות בע"מ
אילון פנחס 9 , חולון 5845905

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 220.65,
כמות קומות לתוספת : 2.5, כמות יח"ד לתוספת : 9,

נפח חפירה (מ"ק) : 300.00

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0006 מתאריך 16/03/2022

החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0015 מתאריך 01/09/2021 נותרת על כנה, שכן לאחר צוות ההתנגדויות הצדדים הגיעו לכדי הסכמות וההתנגדות הוסרה.
יובהר כי כל שינוי בתכנית הנוכחית בהתאם להסכם, מצריך הגשת בקשת שינויים מתואמת מול מח' השימור.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

המלצת הצוות דיון נוסף : החלטה מספר 2
צוות התנגדויות מספר 30-22-0001 מתאריך 04/01/2022

לאור הגעת הצדדים לידי הסכמות והסרת ההתנגדות ע"י עו"ד משה אוסדיטשר, צוות ההתנגדויות ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף : החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0021 מתאריך 22/12/2021

לשוב ולדון לאחר דיון בצוות ההתנגדויות לבירור טיעוני המתנגד מול מבקש הבקשה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-21-2 מתאריך 01/09/2021

1. לאשר את הבקשה לשימור מבנה 'בית יעקב ולאה כהן' לרבות תוספות בנייה כך שיתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עם 9 דירות, כשימוש חורג להיתר ממסחר בלבד בקומת הקרקע למגורים ומסחר. לרבות:

- פתרון מיגון של ממ"ד לכל דירה
- סגירת מרפסות אחידה של המרפסת האחורית הקיימת בהיתר לכל גובה הבניין
- סגירה חלקית אחידה של המרפסת במרווח המזרחי
- הסגת הקיוסק הקיים בהיתר מהחזית הקדמית והקמתו מחדש באותו שטח לפי דרישות מח' השימור.

כולל ההקלות הבאות:

- א. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- ב. ניווד זכויות בין הקומות
- ג. הגבהת גובה קומת הגג ל-4.15 ברוטו.
- ד. הקמת גדרות צדדיים בגובה העולה מ-1.50 מ' עבור מתקנים טכניים.
- ה. הקלה להריסה של יותר מ-1/3 מהמבנה לצורך שיחזורו באופן יציב בהתאם להמלצת מח' שימור.

2. לאשר שמירת מידות וצורת גרמי מדרגות לרבות גובה סף חלון, מעקות ומסעדים, במבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, בהסתמך על חו"ד ודרישת מחלקת השימור ובכפוף להצגת חו"ד בעל מקצוע לעניין בטיחות המשתמשים במבנה.

3. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע 2650 ב.

תנאים למתן היתר

- 1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
- 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. תירשם זיקת הנאה על המרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה.

תנאים בהיתר

- 1. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.
- 2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

תנאים להתחלת עבודות

- 1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- 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. הריסת קיר המחסן הפולש למגרש השכן שחריגתו לא אושרה בהיתר.

תנאים לתעודת גמר

- 1. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים, השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות
- 2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

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.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

25 עמי 21-0549

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ד"ם המכבים 43 דיין משה 152

גוש : 6150 חלקה : 528	22-0178	בקשה מספר :
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	31/01/2022	תאריך בקשה :
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	0758-152	תיק בניין :
שטח : 1871 מ"ר	202002244	בקשת מידע :
	28/12/2020	תא' מסירת מידע :

מבקש הבקשה : בן טובים מיטל
דיין משה 152, תל אביב - יפו 6789310

עורך הבקשה : דלמן טל
ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2691, קומה בה מתבצעת התוספת : א, שטח התוספת (מ"ר) : 45, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 108, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 40,

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0006-2 מתאריך 16/03/2022

- לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומה השנייה לפי תכנית 2248 באגף הקיצוני מערבי וחדר יציאה לגג מהדירה לפי תכנית ג1 בבניין מגורים טורי בן 2 קומות.
- לאשר הקלה מהוראות תכנית ג1 לאי שמירת נסיגה חלקית ממעקה הגג .
- לדחות את ההתנגדות שכן :
 - המבוקש תואם את תוכנית 2248 שחלה על המקרקעין ומתירה הרחבתן של הדירות.
 - הטענות אינן במישור התכנוני למעט הטענה ביחס לניצול זכויות הבנייה ורובן מתייחסות לעצם ההרחבה המותרת על פי התוכנית.
 - לא קיים צו פעיל להריסה.
 - התקבלה הסכמת 77% לבניית חדר יציאה לגג בשטח המשותף.
 - אין פגיעה בביוב ובתשתיות. אין שום פגיעה בזכויות של המתנגד.
 - אין תכניות מקודמות עבור המגרש הנדון.

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

תנאים למתן היתר

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 אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יש להתקין מיגון אוקסטי דירתי להפחתת רעש תחבורה /מטוסים כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

27 עמי 22-0178

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה אדר 30

בקשה מספר: 22-0075
תאריך בקשה: 13/01/2022
תיק בניין: 3684-030
בקשת מידע: 201902354
תא' מסירת מידע: 09/01/2020

גוש: 7376 חלקה: 60
שכונה: עזרא והארגזים
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
שטח: 100 מ"ר

מבקש הבקשה: פורטיאן אדיר
בושם 63 9 1, תל אביב - יפו 6767150

עורך הבקשה: שלסקי מאיר
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: שטחים משותפים -אחסנה מועדון כושר,

בקומת הקרקע: אחר: דירה, כמות חדרי שירותים: 1,

בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,

על הגג: חדרי יציאה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ההחלטה: החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0006-2 מתאריך 16/03/2022

- לאשר הקמת בניין חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף משותף עבור שתי יח"ד.
- לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - קו בניין צידי מזרחי 1.20 מ' לפי תכנית 2215ג'.
 - נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק 0 במקום 1.20 מ' בחזיתות צדדיות ואחורית.
 - שתי חצרות חפורות בחזית האחורית ובחזית המערבית צדדית.
- אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
- לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - הבניין החדש מוצע במרחק של 2.45 מ' מגבול המגרש האחורי לעומת קו בניין אחורי של 1.60 מ' המותר לפי התכנית 3552.
 - התכנון המוצע לא יפגע בנגישות ולא יגרום לחסימה של פתחים בבניין המתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

- אישור הגורמים המקצועיים אם נדרש לפי דין
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
- תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של הבניין, המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

התחייבויות להוצאת היתר

1. אי פיצול דירה בקומה ג' וחדר היציאה לגג.
2. אי סגירת/קירוי מרפסות.
3. השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף

הערה: טיטוט 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 רייפמן 5

גוש : 6133 חלקה : 529	בקשה מספר : 22-0114
שכונה : תל-חיים	תאריך בקשה : 18/01/2022
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 0747-005
שטח : 402 מ"ר	בקשת מידע : 201901782
	תא' מסירת מידע : 07/11/2019

מבקש הבקשה : בצלאל יגאל
פלורנטיין 1, תל אביב - יפו 6608302

עורך הבקשה : הירש תמר
נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 7,

בקומת הגג : שטח פרגולה (מ"ר) : 21.3,

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

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0006-2 מתאריך 16/03/2022

- א. לא לאשר את הבקשה לתוספות זכויות מכח תמ"א 38 לבניין קיים בן 2 קומות על עמודים ומרתף, מהסיבות הבאות:
- השטח העיקרי של הבניין כולל התוספות, חורג בשטח של כ- 102 מ"ר (כ-25% משטח המגרש).
 - בשתי הקומות הקיימות מותר 3 יח"ד בלבד ויח"ד הרביעית הנוספת מהווה חריגה בהתחשב בנוסף בחריגות שטחים בשתי הקומות הנ"ל.
 - לפי מדיניות הועדה משנת 2020 נדרש שטח משותף לתפקוד הבניין שלא פחות מ-35% משטח הקומה. בבקשה הנ"ל מבוקש 14% בלבד שכולל לובי וחדר מדרגות.
 - קיימת חריגה בקווי הבניין הקדמי והאחורי בחלק מהקירות החיצוניים וחדר שירות בהמשך לממ"דים שבקומות העליונות.
 - שטח המחסן הדירתי חורג מהמותר בתכנית.
 - דירת הגג מוצעת ללא נסיגה ממעקות הגג בניגוד להוראות תכנית ג1.
 - הבקשה נדחתה ע"י מכון הרישוי.
 - לא ניתן לאשר הקלות כמותיות לפי תקנות התכנון והבנייה בנוסף לתמריצי התמ"א 38.
- ב. לא לאשר ההקלה של 5% עבור מעלית נוגדת תקנות התכנון והבנייה שכן מדובר בבניין לא גבוה מבחינת תכנית 319 וכן תוספת שטחי שרות נותן זכויות למעלית.
- ג. לא לאשר הקלה של 5% לשתי הקומות החדשות מאחר ושתי הקומות הנ"ל ניתנות מתוקף התמ"א 38 ואין כפל זכויות מכח תמ"א 38.
- ד. לקבל בחלקן את ההתנגדויות לעניין החריגה בתכנון מהתכניות התקפות במספר הקומות ומספר יח"ד ולדחות שאר טענות המתנגדים שכאן אינן מוצדקות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה בית ירח 10

גוש : 7068 חלקה : 24	בקשה מספר : 22-0128
שכונה : יד אליהו	תאריך בקשה : 20/01/2022
סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין : 0627-008
שטח : 499 מ"ר	בקשת מידע : 202000973
	תא' מסירת מידע : 05/07/2020

מבקש הבקשה : כהן ניסן
סנש חנה 9, תל אביב - יפו 6761714

עורך הבקשה : פדרמן אליה
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) : 51.74,
במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר : חלל משחקים,
בקומת הקרקע : אחר : ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל,
בקומות : כמות קומות מגורים : 2, כמות יח"ד מבוקשות : 2,
על הגג : חדרי יציאה, קולטי שמש,
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

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0006-2 מתאריך 16/03/2022

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במחצית מזרחית של המגרש (בית ירח 10), ותוספת שתי קומות וחדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד ("אגף מזרחי").
- לאשר ההקלות הבאות לניצול הזכויות המקסימליות ושיפור התכנית:
 - הגדלת תכסית הבניין מעבר ל 40% המותרים.
 - הבלטת מרפסת לחזית קדמית בשיעור 0.50 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי.
 - הנמכת חצר אנגלית לעומק 3.0 מ' לאור ואוויר.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 67- מתחם איווקו (בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69 - פרק תעסוקה ונופש יד אליהו(רח' וינגייט 3-1) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.
- לדחות את ההתנגדויות שכן שטחי הבניה במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע, הוגשו בהתחשב בחלק היחסי של המבקשים ואין פגיעה מאישור הבקשה בזכויות המתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ (מוצג 4402).

3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - שטחים משותפים לבניין.
 - אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא בעתיד בכל הדירות.
 - אי פיצול דירה בקומה השנייה וחדר היציאה לגג.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.
4. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
5. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
2. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הריסה בפועל של המבנים שאינם תואמים את הוראות התוכנית [תוכנית 3448, סעיף 13]
3. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

התחייבויות להוצאת היתר

לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.

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 גרוסמן מאיר 38 אהלי יעקב 5

גוש : 6992 חלקה : 36	בקשה מספר : 21-1509
שכונה : נוה עופר	תאריך בקשה : 14/11/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין : 3709-038
שטח : 1275 מ"ר	בקשת מידע : 202101050
	תא' מסירת מידע : 08/07/2021

מבקש הבקשה : לוינגר אופיר
ת.ד. 97326, תל אביב - יפו 97326

עורך הבקשה : ביטון מור
אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות : 1, מספר תכנית הרחבה : 2603, קומה בה מתבצעת התוספת : 2, שטח התוספת (מ"ר) : 35, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 95, כיוון התוספת : לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים : לא מתוכננים שינויים פנימיים, תוספת אחרת : מרפסת כהקלה לתכנית ובליטה מקווי בניין תכנית 2603א, שימוש המקום כיום : בהיתר מגורים,

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

גן ילדים : קיים ממ"ד : לא

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אחת בודדת במרכז הבניין בקומה השנייה מעל העמודים, שכן :
1. מדובר בהרחבה לכיוון חזית לרחוב ללא הרחבת שאר הדירות בבניין בניגוד לעקרונות התכנית לעניין סידור בנייה רציפה וחזית אחידה לאורך הרחוב.
2. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הבלטת מרפסת מעל 40% מהמרווח הקדמי בחזית לרחוב.
3. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא הצגת הרחבה העתידית של שאר הדירות בבניין.
4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית : ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל, ללא צביעת המפרט, ללא הצגת חלוקת הדירה לחדרים, ללא סימון שטחם ויעודם.
5. הוגשה ללא הוכחת התאמת הבניין לדרישות תקן ישראלי 413, ללא חישובים סטטיים מתאימים וללא הצגת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים.

הבקשה נבחנה ללא התייחסות להתנגדות.

ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה שקד 46

גוש : 6993 חלקה : 121	בקשה מספר : 21-1551
שכונה : נוה עופר	תאריך בקשה : 21/11/2021
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 3707-044
שטח : 10594.66 מ"ר	בקשת מידע : 202101856
	תא' מסירת מידע : 04/11/2021
מבקש הבקשה : בן עטר ניסים	
שקד 46 , תל אביב - יפו 6819843	
בן עטר מוזל	
שקד 46 , תל אביב - יפו 6819843	
עורך הבקשה : מוזס אלדר	
הורד 330 , עדי 1794000	

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקומת הגג : כיוון התוספת : לאחור, שטח התוספת (מ"ר) : 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר) : 54.8, שטח פרגולה (מ"ר) : 10,
חומר הפרגולה : בניה קלה, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת : 2018, השימוש בתוספת המבוקשת :
למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר) : 17.23, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר) : 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר) : 2,

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0006 מתאריך 16/03/2022

לא לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה הדרום מזרחית, בקומה העליונה באגף המזרחי,
עם פרגולה על מרפסת הגג הסמוכה לו ושינויים בדירה, שכן :

- המפרט המתוקן הוגש ללא הצגת המשך העמודים שהוספו כמקובל ולא ניתן לבחון אופן השפעת הבניה על הגג לבניין כולו.
- כוללת תוספת חלון במטבח לכיוון דירת השכן בקיר משותף ביניהם שלא בהתאם לקיים ביתר הקומות ועלול לגרום מטרד לדירה הסמוכה ולשאר הדירות בבניין.

הערה : חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה קפלנסקי 12

בקשה מספר: 21-1597
תאריך בקשה: 28/11/2021
תיק בניין: 3641-012
בקשת מידע: 201900308
תא' מסירת מידע: 24/03/2019

גוש: 6985 חלקה: 61
שכונה: קרית שלום
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: 501 מ"ר

מבקש הבקשה: מושיב יפה
קפלנסקי 12, תל אביב - יפו 6687021
מושיב דוד
קפלנסקי 12, תל אביב - יפו 6687021
בן שחר עמית
קפלנסקי 12, תל אביב - יפו 6687021
בן שחר יעל
קפלנסקי 12, תל אביב - יפו 6687021

עורך הבקשה: שלסקי מאיר
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: א גג,

ההחלטה: החלטה מספר 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0006 מתאריך 16/03/2022

לאשר את הבקשה לשינויים עבור 2 דירות בקומה השנייה והקמת בניה על הגג מכוח תכנית ג1 עבור הדירות הנ"ל, כהקלה:

- לבניה בסטייה לטיפול ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף בהתאם למאושר בדירות תחתונות לשם תכנון אופטימלי בהמשך לקיים

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

תנאים למתן היתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ (מוצג 4402).
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
7. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

תנאים בהיתר

1. השתתפות בשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
2. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד

תנאים להתחלת עבודות

הריסת תוספות בניה החורגות מהמותר ע"פ תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר (במידה ושייכים למבקשים).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-1597 עמ' 36

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה כרם חמד 20

גוש : 6981 חלקה : 140	בקשה מספר : 21-1663
שכונה : שפירא	תאריך בקשה : 09/12/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין : 3589-020
שטח : 542 מ"ר	בקשת מידע : 201902546
	תא' מסירת מידע : 29/01/2020

מבקש הבקשה : גבריאל ניר
כרם חמד 20, תל אביב - יפו 6687121
גבריאל מיכל
כרם חמד 20, תל אביב - יפו 6687121

עורך הבקשה : זיבגורסקי אלכס
שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת : תוספת לדירה קיימת בשטח של 60 מ"ר כהקלה,

ההחלטה : החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה הדירה הצפונית בקומת קרקע כולל ממ"ד, שכן:

1. כוללת חריגה של 10% מקו הבניין הצדדי המזרחי שפורסמה כהקלה ללא הצדקה תכנונית לכך מאחר ושאר הדירות בבניין אושרו ללא הקלה לכיוון זה וניתן לממש את הזכויות במסגרת קווי בניין מותרים.
2. הוגשה ללא התייחסות למחסן הקיים ללא היתר במרווח הקדמי בסמוך לדירה מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר בגדר סטייה ניכרת.
3. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת, אך הוגשה ללא הסכמת בעלי הדירות לכך.
4. הוגשה ללא הצגת הרחבה עתידית של שאר הדירות בבניין בניגוד להוראות התכנית.
5. הוגשה ללא תכנית פיתוח שטח כמקובל, ללא הצגת שבילים משותפים לגישה לבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה מחרוזת 49 סומקן 8

גוש : 6997 חלקה: 177	בקשה מספר : 21-1723
שכונה : (יפו ד') (גבעת התמרים	תאריך בקשה : 22/12/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3770-049
שטח : 699 מ"ר	בקשת מידע : 201901366
	תא' מסירת מידע : 29/08/2019

מבקש הבקשה : שיא מרחבים בסומקן 8 בע"מ
היצירה 29 , רמת גן 5252171

עורך הבקשה : כהן מוטי
עמיאל 18 , תל אביב - יפו 6226339

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 14, מספר יח"ד מורחבות : 16, מספר תכנית הרחבה : תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת : קרקע, קומה ה, קומה ו, קומת גג, שטח התוספת (מ"ר) : 685, כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, מבוקשים שינויים פנימיים : תוספת מעלית ובינוי מהלך גרם מדרגות, תוספת אחרת : תוספת ממ"דים ומרפסות,

בקומת הגג : כיוון התוספת : לחזית, כיוון התוספת : לאחור, כיוון התוספת : לצד, שטח התוספת (מ"ר) : 136, השימוש בתוספת המבוקשת : למגורים,

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0006-2 מתאריך 16/03/2022

לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין הקיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם 16 יחידות דיור ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 לשם הרחבת הדירות הקיימות, מילוי קומת העמודים ותוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סך הכול תוספת 13 יחידות דיור חדשות כך שלאחר התוספת הבניין מוצע עם 30 יחידות דיור, בהתאם לפרסומים לתוספת תמריצי תמ"א 38 בגין :

- הוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 ומילוי קומת העמודים מפולשת, סך כל 7.5 קומות (כולל קומת קרקע/קומה מפולשת)

- הוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות,

- הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכוח תמ"א 38, סך הכל בבניין 30 יח"ד,

- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות

- עיבוי קירות קיימים והקטנת קו בניין הצדדי בהתאם,

כהקלה ל :

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 2 מ' מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר על מנת לצור חזית אחידה עם ממ"דים,

בהמשך לחו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

בכפוף לכל דין ובתנאים טכניים הבאים :

תנאים למתן היתר

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 אגרות והיטלים.
5. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישומם

לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור הבניין לחשמל.
6. הגשת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור 13 מקומות חניה חסרים למילוי דרישות התקן.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 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.
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 7288 ש.

תנאים להתחלת עבודות

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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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 ולפסון 44

גוש : 9021 חלקה : 9	בקשה מספר : 21-1279
שכונה : נוה שאנן	תאריך בקשה : 05/10/2021
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0033-044
שטח : 340.8 מ"ר	בקשת מידע : 202101132
	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 דיון נוסף : החלטה מספר 22 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0006-2 מתאריך 16/03/2022

א. לאשר את הבקשה ל הריסת מבנה קיים למגורים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, למגורים ומסחר בקומת הקרקע עם 12 יחידות דיוור.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר לשיפור תכנון,
2. הבלטת גזוזטורות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר
3. ניווד זכויות בין הקומות לתכנון אופטימלי
4. ביטול קומת בניינים והפיכתה לקומה מלאה לתכנון אופטימלי,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים הבאים :

ב. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, מאחר ולפי תב"ע 3844 רחוב וולפסון בחלקו הסמוך לנכס הוגדר כשצ"פ וסגור לתנועה כלי רכב על ידי רשות תמרור מקומית, ניתן להכיר במגרש כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2 ובתקנות החנייה, ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

ג. בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות מחמת חוסר סמכות הוועדה המקומית לדון בסכסוך קנייני במישור היחסים שבין בעלי הזכויות לבין דייר מוגן ולאשר את הבקשה להיתר. הוועדה המקומית רשמה הפניה את דברי היזם לפיה הוא פועל למצוא למתנגדת דיוור חלופי בדמי מפתח או לחלופין להציע לה פיצוי כספי.

תנאים למתן היתר

41 עמ' 21-1279

1. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנוחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

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.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברחוב וולפסון לדיירי הבניינים השכנים .
3. הצגת רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטחים הפרטיים הפתוחים ובשטחי המגורים והמסחר .

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 דיון נוסף: החלטה מספר 4
צוות התנגדויות מספר 0004-22-30 מתאריך 22/02/2022

לאחר שצוות ההתנגדויות שמע הצדדים בקשב רב, למד על המצוקה לדיור חלופי של המתנגדת ושמע את ההצהרה של היזם וב"כ כי הם מתחייבים למצוא למתנגדת דיור חלופי בדמי מפתח באותה רמה ובסביבה שהיא מתגוררת ו/או לחילופין להציע לה פיצוי כספי - לבחירת המתנגדת מבין האופציות בהתאם לשיקול דעתה, צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להיתר.

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 סוקרטס 15 חריף אייזיק 30

גוש : 7000 חלקה : 228	בקשה מספר : 21-1383
שכונה : יפו ג' ונוה גולן	תאריך בקשה : 24/10/2021
סיווג : תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין : 3410-015
שטח : 743 מ"ר	בקשת מידע : 201902560
	תא' מסירת מידע : 29/01/2020

מבקש הבקשה : קל-בט- חיזוק מבנים בע"מ
דרך בן גוריון דוד 2 , רמת גן 5257334

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת : 3, כמות יח"ד לתוספת : 12, מספר יח"ד מורחבות : 16, קומה בה מתבצעת התוספת : 1-4, שטח התוספת (מ"ר) : 25, כיוון התוספת : לצד,

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

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

- לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38, עבור 16 יח"ד קיימות ו-12 יח"ד חדשות.
כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטראות לחזית קידמית לרחוב איזיק חריף בשיעור של 2.4 מטר מעבר לקו בניין המותר, מהווה 40% מהמרווח הקידמי המותר
 - תוספת עד 5% משטח המגרש מעל לאחוזי הבניה המותרים, עבור התקנת מעלית.
- בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה שכן הנכס מצוי באזור בו מתוכננים חניונים ציבוריים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

- מתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנדון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.
- מתן התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור המקומות החסרים.
- הסרה של "עמודים" מחזית המרפסות.
- אישור מהנדס בטיחות למתקן החנייה.
- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

- 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.
- 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 18990 ₪.

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. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902560 על כל 22 סעיפיה.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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

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 קישון אפרים 17

<p>גוש : 6930 חלקה : 29 שכונה : פלורנטין סיווג : בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות שטח : 235 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר : 21-1530 תאריך בקשה : 15/11/2021 תיק בניין : 0173-017 בקשת מידע : 201801103 תא' מסירת מידע : 17/07/2018</p>
---	---

מבקש הבקשה : רוב-פז ושות' בע"מ
בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548
גז-עד בע"מ
בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548
גיל-עם ייזום ועיצוב בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 15, תל אביב - יפו 6350817

עורך הבקשה : גולדוסר דורון
בן צבי יצחק 10, פתח תקווה 4937548

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש) : 2, שטח הריסה (מ"ר) : 366.18,

במרתפים : מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע : אולם כניסה, חדר אשפה, אחר : יחידת דיור אחת, כמות חנויות : 2,

בקומות : קומה מסחרית עבור : 2 חנויות, כמות קומות מגורים : 5, כמות יחיד מבוקשות : 13,

על הגג : קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר : גג טכני רכוש משותף,

בחצר : אחר : גינה פרטית השייכת ליחיד בקומת קרקע,

פירוט נוסף : הריסת בניין קיים בן 2 קומות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

1. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים בן שתי קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 12 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:
 - הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 5.5 קומות במקום 3 המותרות על פי התוכנית, כולל קומת קרקע- פרסום מכוח התמ"א
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5 מ' המותר- לצורך שיפור התכנון של יחידות המגורים.
 - הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.50 מ' במקום 5.0 מ' המותרים- נוגדת מדיניות הועדה אך נועדה לשיפור דירות המגורים המוצעות.
 - הקלה לבניית מגורים חלקית כלפי חצר אחורית- לא נדרש מאחר ומותר לפי המדיניות התקפה בעת הוצאת התיק המידע.
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לפי פרוטוקל 219.

21-1530 עמ' 45

2. לאשר חריגה ממדיניות הועדה לתמ"א 38 בגין הקלה לבניית חדר המדרגות במרכז הבניין בחריגה עד 30% מקו הבניין המותר לעומת 10% הנקבעים במדיניות, שכן מדובר חריגה נקודתית של חדר המדרגות בלבד שנחוצה לתכנון מיטבי לשם מימוש מלוא הזכויות במגרש הקטן ולא הוגשו התנגדויות.
3. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 13.34 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' לתקנות חנייה מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר באזור עצמו וברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור מתוכננים חניונים ציבוריים רבים.

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. הצגת התחייבות לתשלום קרן חנייה עבור מקומות חנייה חסרים
3. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
4. הגשת שני מפרטים נוספים הכוללים סימון של השטחים המשותפים בתנחות הקומות ומתן התחייבות לרישום חדר המדרגות הכללי ולובי כניסה, חדרי המתקנים הטכניים בקומת הקרקע, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם - כרכוש משותף לכל דיירי הבניין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
6. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן
7. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
8. 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. במידה ובמסגרת עבודה זו יבוצעו עוגנים/מרתפים החודרים לגבולות המרחב הציבורי, יש צורך בתיאום הנדסי מאושר לפני כניסה לביצוע. נא לתאם פגישה עם מנהלת מדור תיאום הנדסי: דנה צדוק tzadok_d@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7247029.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים לאיכלוס

1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

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 מכלל יופי 23

גוש : 7043 חלקה: 19	בקשה מספר: 21-1468
שכונה: עג'מי וגבעת עליה	תאריך בקשה: 08/11/2021
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין:
שטח: 512 מ"ר	בקשת מידע: 202001837
	תא' מסירת מידע: 24/11/2020

מבקש הבקשה: אמסיס נחלה
ויקטור הוגו 6, תל אביב - יפו 6809249

עורך הבקשה: אל בווראת פרסאן
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 1,

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

- לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה מעל הקיים באגף המזרחי לטובת הוספת דירה חדשה דו-מפלסית, שכן:
1. כוללת הגדלת שטח הדירה שנוספה מעבר לשטח הנקבע בתכנית (של 110 מ"ר) ולא ניתן לבחון האם התכנון המבוקש תואם לחלק היחסי של המבקש ואינו גורע מהזכויות היחסיות של שאר הבעלים בנכס שבעלותו טרם הוסדרה.
 2. כוללת תוספת חדר מדרגות אטום בבליטה מדופן הבניין הקיים עד גבול המגרש הקדמי בתחום המדרכה העירונית בניגוד להוראות התוכנית לפיה ניתן להגביל הבנייה בחלק מהמגרש הסמוך לדרך ולחייב בעל המגרש לתת זכות מעבר להולכי רגל ולפתח את השטח באופן שישתלב בדרך הגובלת.
 3. הוגשה ללא הוכחת התאמה אדריכלית בין האגפים בבניין כתוצאה מהתוספת, כאשר ההקלה שפורסמה לגובה אינה רלוונטית מאחר והתוכנית לא מגבילה את הגובה המותר לאזור מגורים ה' בו נמצא הנכס, אלא מספר קומות בלבד.
 4. כוללת הגדלת תכסית הבנייה חלקית על הגג מעבר ל-75% המקובלים באזור בדרך הקלה ומהווה הפיכתה לקומה בניגוד לעקרונות הבינוי.
 5. הוגשה ללא הצגת שטח הדירות בממוצע שלא יקטן מ-90 מ"ר כפי שנקבע בתקנות התוכנית.
 6. נוגדת מדיניות עיצוב יפו ואת ההנחיות המרחביות לנפח, מרפסות ופתחים.
 1. הוגשה עם תכנון עתידי לבניה בנכס כולו כפי שנדרש במדיניות עיצוב יפו, אך התכנון שהוצג אינו מיטבי ומהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר.
 7. סורבה על-ידי מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף מאחר והוגשה ללא התייחסות לעץ קיים בוגר לעקירה וללא הצגת סקר עצים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול החלטות ועדת משנה לתכנון ובניה ויקטור הוגו 11 ירושלים 60

גוש : 7076 חלקה: 41	21-1482	בקשה מספר:
שכונה: צהלון ושיכוני חסכון	09/11/2021	תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	3001-060	תיק בניין:
שטח: 411 מ"ר	201902615	בקשת מידע:
	09/02/2020	תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: דביר הנדסה מתחם שדרות ירושלים 60 בע"מ
מצדה 27, בני ברק 5120100

עורך הבקשה: ארבל עמיחי
טהון יהושע 23, קדימה-צורן 6092000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 614.09,

במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, חדרי עזר, אחר: חניון רובוטי,

בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: לובי כניסה, חדר מדרגות, דירת קוטג', כמות חנויות: 4, כמות חדרי שירותים: 5,

בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות ומשרדים, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 18,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, חדר מכוונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנטור,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: אזורים טכניים ופילרים, משטח תפעולי לחנייה רובוטית, כמות מקומות חניה: 21, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 34.5,

פירוט נוסף: בנייה מעל מסחר,

נפח חפירה (מ"ק): 2,104.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה: החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-22-2 מתאריך 16/03/2022

- לא לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג עם המשך חדר מדרגות ופיר מעלית מעליה, למגורים ומסחר בקומת הקרקע בחזית לשדרות ירושלים ועם 18 יחידות דיור, שכן:
 - כוללת מבניה מכוח תמ"א 38 בתחום יפו היסטורית, אך הוגשה בניגוד למדיניות הועדה ונמסר בתיק המידע לעניין חובת תיאום עם צוות התכנון כתנאי סף להגשתה אך הדבר לא בוצע בניגוד לנקבע בתקנות ולא מאפשרת בחינה מרחבית.
 - הוגשה ללא סימון קווי הבניין המותרים הנכונים, חישוב תיאורטי להיקף תמריצי תמ"א 38 מותרים, כל המידות, כל המפלסים וחישוב שטחים מדויק הדרושים לבחינת הבקשה.
 - התכנון אינו סביר לרבות (בין השאר) מרווחים שנותרו בין הבניינים במגרשים הסמוכים של כ-4 מטרים בלבד ועם קיר בגבול מגרש שאינו חופף ולא הוכח שלא יהווה מטרד לבניין הגובל והדבר בניגוד לנקבע במדיניות הועדה ובתב"ע. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - לא הומלצה על ידי צוות התכנון לבקשה הכוללת חריגה ממדיניות לעניין מספר קומות (9 קומות כולל קומת גג במקום 8 קומות כולל קומת גג), דרישה לתאום תכנון לשם בחינת היקף ואופן מתן התמריצים מכוח תמ"א 38 עבור המבנה הנדון וזאת בחריגה ממדיניות.
 - סורבה במכון הרישוי בתחנות תנועה וחנייה, אשפה אדריכלות (פיתוח שטח) ותיקון התכנית עלול להצריך שינוי מהותי בתכנון.
- לקבל טענות המתנגדים לנושא תנועה וחנייה מכיוון שהבקשה לא הומלצה על ידי תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

21-1482 עמ' 48

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הטמעת דרישות חוק התחדשות עירונית בתהליך רישוי תמ"א 38

מיקום: כל העיר



שטח: 54,000 דונם

מתכנן: אגף רישוי ופיקוח על הבניה

יזם: ועדה מקומית תל אביב יפו

מטרת המסמך: עדכון למדיניות עירונית לתמ"א 38, הנוגעת בהיבט החברתי: תוספת תצהיר לתיק המידע לחתימה עבור יזמים, המעיד על עמידה בדרישות החקיקה המגדירה את חובות המארגן/ יזם בתהליך התקשרות קניינית עם בעלי נכסים בפרויקטים מתוקף תמ"א 38.

רקע:

חובותיהם של מארגן/ יזם בהליך התקשרות קניינית עם בעלי נכסים בפרויקטים מתוקף תמ"א 38 מוגדרות כיום במסגרת שני חוקים (פירוט בנספח א'):

- [חוק התחדשות עירונית \(הסכמים לארגון עסקאות\), תשע"ז-2017](#)

- [חוק המקרקעין \(חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה\), תשס"ח-2008](#)

מטרת החוקים היא בין היתר להבטיח הליך התקשרות שקוף, מוסרי והוגן, להבטיח את זכויותיהם של בעלי הנכסים ולמנוע סיכול של עסקאות אלו. 'חוק התחדשות עירונית' המוכר גם כ'חוק המארגנים', חוקק לאחר שנים של חוסר הסדרה בתחום על מנת לאזן את יחסי הכוחות ולמנוע ניצול של רבים מבעלי הנכסים אשר לא מחזיקים בידע מקצועי ולעתים אף אינם מיוצגים ע"י עו"ד, אינם דוברי השפה או אינם כשירים לבצע התקשרות.

על אף החקיקה הקיימת, ישנם עדיין מקרים בהם מארגנים/ יזמים לא פועלים לפי הגדרות החוק והתושבים חסרי ידע ו/או יכולת להתלונן כנגדם. אנחנו עדים לפניית תושבים רבות המעלות הפעלת לחץ לא סביר מצד יזמים, הצגת מצגי שווא, ניגודי עניינים, איומים, ניצול קושי שפתי או מנטלי של תושבים ועוד.

בעוד ובהליך קידום תביעה לפינוי בינוי בעיר, הסוגיות הללו נבדקות ומקבלות מענה מסוים בעת עריכת נספחים חברתיים, תהליך קידום, אישור וביצוע תמ"א 38 לא כולל כיום בדיקה של עמידה בהנחיות החוק. אנו מציעים כי בשלב זה, גם אם במהלך תהליך הרישוי לא תיבדק עמידה בהנחיות החוק, כן תינתן התייחסות לנושא באופן של הגשת תצהיר שיעמוד לידיעת הוועדה בעת הדיון ובעת הדיון בהתנגדויות.

הצעה לדיון:

שמירה על זכויות התושבים, תקינות ושקיפות תהליכי התקשרות במסגרת תמ"א 38, באמצעות **המלצה למבקשי ההיתרים לחתום על תצהיר עמידה בהנחיות החוק כחלק מהמדיניות המפורטת בתיק המידע (נספח ב')**.

רישוי כללי תיק בניין: עמוד: 50

חתימה על התצהיר **לא תהווה תנאי לקליטת בקשה**, אך תשוקף לידיעתה של הוועדה בעת האישור. מהלך זה מייצר שקיפות ומהווה שומר סף, אשר לכל הפחות מביא לידיעת היזמים, הגורמים העירוניים, הוועדה ובמידה מסוימת גם בעלי הנכסים, את דברי החוק ומשמעותיו. עצם הבקשה לחתום על תצהיר, גם אם אינה מחייבת, מייצרת גורם הרתעה ואף עשויה למנוע דיוני סרק ככל שיסתבר שהיזם הביא הסכמות "ריקות מתוכן", באופן שאין באמת היתכנות קניינית לפרויקט.

כאמור, אנו סבורים שעצם הבקשה לחתום על תצהיר מסוג זה, תסייע לעודד התנהלות תקינה של מארגנים ו/או יזמים מול בעלי נכסים בתהליך קידום תמ"א 38, תפחית הפעלת לחץ בלתי סביר על בעלי נכסים, תקדם מעורבות, שקיפות והבנה של הדיירים. יתרה מזאת, לדעתנו התנהלות הוגנת ושקופה בתחילת הדרך, תייצר תהליכי תכנון מהירים וישימים יותר על ידי הפחתת התנגדויות בשלבים המתקדמים של הפרויקט ובכך תביא להאצת תהליכי ההתחדשות בעיר.

במסגרת דיון זה אנו מבקשים את אישור הוועדה להחלת התצהיר מיום ההחלטה.

נספח א' - עיקרי סעיפי החוק הנוגעים לתהליך הקנייני בתמ"א 38:

1. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

החוק מסדיר את פעילותם של מארגני עסקאות פיננסי-בינוי ותמ"א 38. מארגן הוא אדם הפועל לארגון בעלי דירות כשלב ראשון (באמצעות "הסכם לארגון עסקה") לקראת חתימה על עסקת התחדשות עירונית עם יזם בהמשך ("עסקה מלאה"). החוק נועד למנוע התנהלות בלתי מקצועית של מארגנים, הכוללת כבילת בעלי דירות לפרק זמן בלתי מוגבל על בסיס מצגים לא מדויקים או הבטחה לתמורות גבוהות ולא סבירות, ללא בדיקה או גיבוי מקצועי, או סחר בחתימות של בעלי דירות תמורת תגמול כספי מופרז.

עיקרי החוק הנוגעים לחובות המארגן:

- **מייצר הבחנה בין "הסכם לארגון עסקה" ובין "עסקה מלאה"** - קובע את צורתם ותוכנם.
- **חובת תרגום** ההסכם לערבית, רוסית או אמהרית לדרישת לפחות 20% מבעלי הדירות.
- **חובת קיום כינוס ומסירת מסמכי עסקה** לפני חתימה. החוק מגדיר גם את אופן עריכת הכנס ותוכנו ואחוז השתתפות.
- **חובות לגבי אופן ההתנהלות**: חובה לפעול בהגינות וזהירות, חובת גילוי נאות, חובת שמירת סודיות, חובת גילוי ניגוד עניינים.
- **פקיעת תוקף הסכם ארגון** לפי לוחות זמנים ומטלות הקבועים מראש.
- **תחולה רטרואקטיבית** של החוק גם על הסכמים שנחתמו טרם חקיקתו.
- **אפשרות לפנות לממונה על פניות דיירים** בטענות כנגד מארגן וכן לבקש אישור בדבר פקיעת הסכם ארגון.

2. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008

החוק קובע את הכללים לפעולה לפי תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) ובין היתר מגדיר את חובות היזם טרם החתמה על עסקה מלאה.

עיקרי החוק הנוגעים לחובות היזם:

- **חובת קיום כינוס ומסירת מסמך עיקרי עסקה** - על היזם לקיים כינוס או להשתתף בכינוס עם בעלי הדירות ולמסור לכל אחד מהם מסמך עיקרי הצעה לפני חתימה על עסקה ראשונה. כמו כן, נדרש היזם למסור הודעה לכל בעלי הדירות על מועד חתימת עסקה ראשונה בבית המשותף.
- **ביטול עסקה על ידי דיירים בשל הפרת חובת כינוס ומתן מסמך עיקרי עסקה** - במקרים בהם נחתמה עסקת לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה, וכל עוד לא חתמו על העסקאות 40% מבעלי הדירות בבית המשותף, רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על ביטול העסקה.
- **חובת אימות של הסכמת בעל דירה לעבודות ברכוש המשותף על ידי עורך דין** - החוק מחייב כי הסכמת בעל דירה לביצוע עבודות ברכוש המשותף לפי תכנית החיזוק תיעשה בכתב ותאומת על ידי עורך דין. זאת, על מנת להבטיח כי הוא מודע למשמעות הסכמתו.
- **חובת מסירת העתק עסקה** - על היזם למסור לבעל הדירה שעמו נחתמה העסקה את מסמכי העסקה או העתק נאמן למקור שלהם.

**נספח ב' - הצהרת מבקש ההיתר/ נציג מבקש ההיתר לגבי תהליך ההתקשרות מול בעלי נכסים
בפרויקטים מתוקף תמ"א 38**

אני הח"מ, _____, נושא/ת ת.ז. ש.מספרה _____, מבקש ההיתר/ נציג מבקש ההיתר בבקשה מספר _____ (להלן - "מבקש ההיתר"), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. ביצעתי ו/או וידאתי כי בוצע הליך התקשרות עם בעלי הנכסים כפי שמפורט בחקיקה הנ"ל:

חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז - 2017
חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008
2. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימה: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני מר/ גב' _____, המוכר/ת לי אישית שזיהיתיו/ה לפי ת.ז. מס' _____ ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל, וחתם עליה בפני.

_____ תאריך

_____ חתימה וחותמת

_____ שם

החלטת הוועדה מיום 16.3.2022:

לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מדיניות הוועדה המקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה)

תא/9144

מטרת הדיון

1. אישרור המדיניות המעודכנת של פורום ה-15 לבנייה בת קיימה מיום ג', 11.1.22, ט' בשבט התשפ"ב
2. עדכון המדיניות העירונית לבנייה בת קיימה
3. קביעת דרישות עירוניות נוספות בתחומים הנכללים בתקן בנייה בת קיימה ת"י 5281

מיקום

תחום העיר ת"א-יפו

יזם

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו המדיניות גובשה ביחידת אדריכל העיר בתיאום ובשיתוף היחידה לתכנון אסטרטגי, הרשות לאיכות הסביבה וקיימות, יחידת התיעול, אגף מבני ציבור במינהל בינוי ותשתיות.

הגדרות

תקנות בנייה ירוקה: תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), התש"ף – 2020. התקנות קובעות חובת בנייה בת קיימה כמשמעותם בת"י 5281 וכמפורט בו, ובהתאם לייעודים להיקפי הבנייה (להלן – "תקנות בניה ירוקה").

תקן בנייה בת קיימה (בנייה ירוקה): תקן ישראל ת"י 5281 לבנייה בת קיימה (בניה ירוקה). התקן מגדיר דרגות שונות של בנייה ירוקה: 55 נקודות -1 כוכב ירוק; 65 נקודות -2 כוכבים; 75 נקודות -3 כוכבים; 83 נקודות -4 כוכבים; 94 נקודות ומעלה -5 כוכבים. ת"י 5281 מציג דרישות מחייבות משני תקנים נוספים: ת"י 5282 – דירוג אנרגטי של מבנים; ות"י 1045 – בידוד תרמי של מבנים (להלן – "תקן בניה ירוקה").

רקע

1. **בשנת 2008** חתמה עיריית תל אביב יפו על אמנת האקלים להפחתת גזי חממה יחד עם רשויות פורום ה-15. על מנת לעמוד ביעדי האמנה נדרש לאמץ תקני בניה ירוקה בבניה חדשה ובשיפוץ מבנים.
2. **בדצמבר 2012** אישרה הוועדה המקומית את ת"י 5281 כמסמך דרישות מחייב להיתרי בניה והחלתו על מבני מגורים, תעסוקה, חינוך, מלונאות ומסחר. ברמה הארצית עיריית תל אביב-יפו היתה החלוף שהולך לפני המחנה והחלטתה הציבה יעד מקצועי לערים ולפורום ה-15.
3. **ביולי 2013** אימצו ערי פורום ה-15, בהובלת עיריית תל אביב יפו, מדיניות משותפת של אימוץ תקן בנייה בת קיימה (ת"י 5281) כדרישה מחייבת בבנייה חדשה. ההחלטה כללה מתווה מדורג (לשנים 2014, 2015, 2016) לחיוב התקן לפי סוגי מבנים וקבעה מתווה אחיד להטמעת המדיניות במערכות התכנון והרישוי העירוניות.
4. **במרץ 2016** עדכנה הוועדה המקומית את המדיניות העירונית וקבעה את הדרישות כהנחיות מרחביות בהתאם לסעיף 145ד לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. העדכון הרחיב את החלת ההנחיות על סוגי מבנים נוספים ותוספת דרישות ביחס ליעילות אנרגטית ולחסכון במים. **בהתאם להחלטת ועד העיר בערר 5198/16 מוסרי נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה שונה מעמדן מהנחיות מרחביות למדיניות ועדה מקומית.**

5. **בינואר 2018** התקבלה תל אביב-יפו כחברה בארגון C40, רשת של 96 ערים גדולות בעולם המחויבות לפעולה בנושא אקלים, בהתאם ליעדי הסכם פריז מדצמבר 2015. עם קבלתה לארגון התחייבה העיר לנקוט בצעדים של ממש לצמצום פליטות פחמן בתחומה, בדגש על תחומי תכנון ובניה, תחבורה וטיפול בפסולת.

6. **בספטמבר 2020**, 15 שנה אחרי שגובש התקן לבנייה ירוקה והוגדר כוולונטרי, ו-8 שנים לאחר שעיריית תל-אביב יפו אמצה את התקן כדרישה מחייבת - שר הפנים חתם על תקנות בנייה ירוקה כהגדלתם לעיל. התקנות מחייבות בניה חדשה לעמוד ברף המינימלי של תקן (כוכב אחד) ומועד תחילתן מדורג לשתי פעימות לפי ייעודים שונים והיקפי הבנייה. התקנות מאפשרות למוסד תכנון לקבוע ולפרסם דרישות נוספות (בהיקף ובתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה) בין אם בדרך של מדיניות עירונית או כהוראה בתכנית.

7. **בינואר 2022** החליטו ערי פורום ה-15 בראשות ראש העיר, רוך חולדאי, לעדכן את מדיניות הבנייה הירוקה של פורום ה-15 ולשדרג חלק מהדרישות מעל לקבוע בתקנות הארציות.

בשנים האחרונות חלה קפיצת מדרגה בהיקפי הבנייה הירוקה בישראל, בהתפתחות השוק, התקן לבניה ירוקה ובצבירת ידע תכנוני ומעשי. התקן הישראלי לבניה ירוקה מתעדכן, הוסמכו מכוני התעדה, הוקם איגוד יועצי בניה ירוקה, וחלה עלייה משמעותית בהיצע מוצרים ושירותים. האסדרה של התחום הובילה לירידה במחירים ובעלויות הנלוות. תקנות הבניה הירוקה הפכו את התקן למחייב (לאחר שנים ארוכות שהיה במעמד וולונטרי) הן ביטוי ישיר למגמה זו.

בשנת 2020 פרסמה עיריית תל אביב-יפו תכנית פעולה מפורטת להתמודדות עם שינויי אקלים. בתכנית נקבעו שתי משימות ראשיות: קירור העיר וניהול המים. אחד הכלים המרכזיים להשגת יעדים אלו הוא בניוי מותאם אקלים ויישום קפדני של דרישות בנייה ירוקה בתוכניות והיתרי בנייה. עדכון המדיניות העירונית לבנייה ירוקה, המובאת לאישור כעת היא חלק בלתי נפרד מאמצעי הפעולה שהוגדרו בתכנית הפעולה העירונית.

מצב תכנוני קיים

מדיניות מאושרת לבנייה בת-קיימה בתל אביב-יפו (6.6.2016)		
סוג השימוש	סוג בניין / גובה / שטח בנייה (מ"ר)	כוכבים
מגורים	בניין חדש לפי תמ"א 38	1
	בניין גבוה (מעל 13 מ') או/ו מתחמי מגורים מעל 120 יח"ד	1
	מעל 30 קומות	2
משרדים	500 מ"ר עד 19 קומות	1
	20 קומות ומעלה או/ו מעל 20,000 מ"ר	2
מסחר	500 – 10,000 מ"ר	1
	מעל 10,000 מ"ר	2
אכסון תיירותי	500 - 6000 מ"ר	1
	מעל 6,000 מ"ר	2
ציבורי	מעל 100 מ"ר ⁽¹⁾	1

(1) מבנה חינוך בשטח הקטן מ-600 מ"ר לא נדרש אישור ממכון התעדה. יאושר ביחידת אדריכל העיר.

דרישות נוספות שאושרו בשנת 2016:

(1) הדירוג האנרגטי המזערי לבניין חדש יהיה B (ממוצע של כלל הדירות בבניין)

רישוי כללי תיק בניין: עמוד: 56

- (2) במבני ציבור מעל 2,500 מ"ר, במגורים (רבי קומות מעל 29 מ') ובכל מבני המשרדים ובתי המלון יש למחזר מי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות.
- (3) הליך אישור בן שלושה שלבים: אישור מקדמי; אישור שלב א' כתנאי למתן טופס תחילת עבודות; אישור שלב ב' כתנאי למתן תעודת גמר.

מצב תכנוני מוצע

1. עדכון המדיניות העירונית לבנייה ירוקה - עליית מדרגה בדרישות

- א. עדכון טבלת הדרישות לעמידה בתקן בניה בת קיימה לפי השימושים בת"י 5281
- ב. עדכון רמת הדירוג (כוכבים) הנדרשת לבניה חדשה כמפורט בטבלה:

דרישות מחייבות לבנייה בת-קיימה		דירוג מוצע לבנייה בת-קיימה בתל אביב-יפו ⁽¹⁾		
בתקנות ⁽²⁾	בערי פורום ה-15 ⁽²⁾	סוג השימוש	סוג בניין / מס' קומות / שטח בנייה (מ"ר)	כוכבים
1	1	מגורים	בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם	2
החל 1.3.2023	החל 1.9.2023		בניין רב קומות - עד 15 קומות (כולל התחדשות עירונית)	2
1	2		בניין רב קומות - מעל 16 קומות	3
1	1 ⁽⁴⁾	משרדים ⁽³⁾	1,000 עד 10,000	2
החל 1.9.2023			מעל 10,000	3
1	2	מסחר	מעל 1,000	2
החל 1.9.2023	החל 1.9.2023	אכסון תיירותי	1,200 עד 10,000	2
1	1 ⁽⁴⁾		מעל 10,000	3
החל 1.9.2023	החל 1.9.2023	בניין התקהלות ציבורית ⁽⁵⁾	מעל 1,000	2
1	1	מוסד חינוך להשכלה גבוהה	ל.ר.	2
1 ⁽⁶⁾	1	בית ספר, גן ילדים	מעל 1,000	2
40 נק'	החל 1.1.2024	בית חולים	ל.ר.	2
1 ⁽⁷⁾	1	מרפאה	מעל 1,000	2
החל 1.9.2023	1			

(1) החל מ-1 במרס 2022; (2) החל מ-1 במרס 2022 אלא אם נרשם אחרת; (3) לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת"; (4) כוכב אחד מעל 5,000 מ"ר; (5) שלא על ידי רשות מקומית. (6) מעל 1,000 מ"ר; (7) מעל 3,000 מ"ר.

ג. תיאום ערכים ודירוג בין התקן האמריקאי LEED לבין ת"י 5281:

דירוג תקן LEED	דירוג ת"י 5281
פלטינה Platinum	4 או 5 כוכבים
זהב Gold	3 כוכבים
כסף Silver	2 כוכבים
מאושר Certified	1 כוכב

2. קביעת דרישות עירוניות נוספות בתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה

בהיתרי בנייה לבניין חדש או לתוספת בנייה בתל אביב-יפו תהיינה הדרישות הבאות מחייבות:

א. יעילות אנרגטית לפי ת"י 5282

- 1) הדירוג האנרגטי המזערי לבניין חדש יהיה B (ממוצע של כלל הדירות בבניין)
- 2) הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C
- 3) הדירוג האנרגטי המזערי ליחידת אירוח בבניין אכסון תיירותי חדש יהיה C
- 4) הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג אוויר יהיה A

ב. ניהול מי נגר עילי

כמות מי הגשם היורדים על המגרש יושהו או יוחדרו (למעט ההסתייגויות הכתובות בחוק) תהיה 50% ממי הגשם היורדים על המגרש לפחות.

ג. חסכון בצריכת מים

בבנייני משרדים ובבנייני אכסון תיירותי מעל 20,000 מ"ר תותקן מערכת מים נאספים למטרות גינון או/וגם לכיבוי אש או להדחת אסלות.

ד. עמדת טעינה לרכב חשמלי

תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

ה. הוראות מיוחדות לבנייני מוסדות חינוך

- 1) הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'
- 2) ייושם גג מגוון (גג ירוק) כאשר שטח הגג הפנוי ממערכות גדול מ-250 מ"ר
- 3) לבניינים בשטח קטן מ-1,000 מ"ר יוגש נספח שווה ערך לת"י 5281 לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ביחידת אדריכל העיר.

ו. ייצור אנרגיה:

כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה¹.

ז. הוראות מיוחדות לרבי-קומות

- 1) בניין עם שימושים מעורבים מעל 16 קומות או מ-15,000 מ"ר, הנמוך מבניהם יידרש לדירוג של 3 כוכבים או שווה ערך בתקן LEED
- 2) בניין מעל 40 קומות תוצג בשלב המקדמי עמידה בדירוג LEED Platinum.

חוות דעת מה"ע (ע"י אדריכל העיר)

1. לאשרר את המדיניות המעודכנת של פורום ה-15 לבנייה ירוקה מיום ג', 11.1.22
2. ממליץ לעדכן את המדיניות העירונית לבנייה ירוקה - עליית מדרגה בדרישות כדלקמן:
2.1 החל מ-1.4.2022 יחויבו בעמידה ברמה של **שני כוכבים** לפי ת"י 5281 המבנים הבאים:

¹ דרישה זו תכנס לתוקף לאחר פרסום הנחיות משרד האנרגיה ובהתאמה להן.

רישוי כללי תיק בניין: עמוד: 58

- א. מגורים - בניין מ-2 קומות ו-6 יח"ד או מ-13 מ', הנמוך מבניהם; בניין רב-קומות עד 15 קומות (כולל התחדשות עירונית)
- ב. משרדים, לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" - 1,000 עד 10,000 מ"ר
- ג. מסחר – מעל 1,000 מ"ר
- ד. אכסון תיירותי - 1,200 עד 10,000 מ"ר
- ה. בניין התקהלות ציבורית שלא על ידי רשות מקומית – מעל 1,000 מ"ר
- ו. בית ספר, גן ילדים מעל 1,000 מ"ר
- ז. מוסד חינוך להשכלה גבוהה – הכל
- ח. בית חולים – הכל
- ט. מרפאה – מעל 1,000 מ"ר

2.2 החל מ-1.4.2022 יחויבו בעמידה ברמה של **שלושה כוכבים** לפי ת"י 5281 המבנים הבאים:

- א. מגורים – בניין רב קומות - מעל 16 קומות
- ב. משרדים לרבות מבנים מסוג "גרעין ומעטפת" - מעל 10,000 מ"ר
- ג. אכסון תיירותי – מעל 10,000 מ"ר
- ד. בניין עם שימושים מעורבים מעל 16 קומות או מ-15,000 מ"ר, הנמוך מבניהם

2.3 החל מ-1.4.2022 לבניין מעל 40 קומות תוצג בשלב המקדמי עמידה בדירוג LEED Platinum

3. לאשר את הדרישות העירוניות הנוספות בתחומים הנכללים בתקן הבנייה הירוקה כמפורט בסעיף 2 במצב המוצע.
4. להסמיך את מהנדס העיר להתאים ככל הנדרש את הדרישות העירוניות הנוספות (כמפורט בסעיף 2 במצב המוצע) לעדכונים שיחולו מעת לעת בתקנים או בתקנות הנוגעים לסעיפים אלו.
5. דרישות לבניה ירוקה במסגרת תכניות המקודמות באגף תכנון עיר יהיו לכל הפחות בהתאמה למדיניות זו.
6. הועדה ממליצה למנהל (כהגדרתו לחוק העזר לתל אביב-יפו שמירה ושיפוץ חזיתות בתים התשע"א, 2011) לקבוע דרישות לבניה ירוקה בהיתרי שיפוץ מכוח חוק העזר.
7. **הליך הרישוי ופיקוח**: יעודכן בהתאם למפורט בתקנות בניה ירוקה
8. **תחילת המדיניות לעניין תיקי מידע: 1.4.2022**
9. **פרסום**: המדיניות תפורסם באתר האינטרנט העירוני.
10. המדיניות תעודכן מעת לעת.

החלטת הוועדה מיום 16.3.2022:

הוועדה מאשרת את מדיניות הוועדה המקומית תל אביב-יפו לבנייה בת-קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

דיון בנושא מדיניות הוועדה - הנחיות לארגון אתרי בניה

מטרת הדיון: אישור הוועדה למסמך מדיניות מעודכן של הנחיות ארגון אתרי בניה בעיר.

רקע:

1. מאז 2016 הנחיות לאתרי בניה בתל אביב יפו כלולות בהנחיות המרחביות של העיריה. בערר שהוגש על ההנחיות המרחביות, קבעה ועדת הערר שנושא זה אינו הנחיה מרחבית כהגדרתה בחוק. בהתאם לכך יש לראות את ההנחיות בנושא נראות אתרי בניה כמדיניות ולא כהנחיה מרחבית.
2. תיקון 101 לחוק התכנון והבניה קובע כי לאחר קבלת היתר בניה בעל ההיתר מגיש בקשה לאישור תחילת עבודות הכוללת בין השאר " **נספחים, צרופות ומסמכים אחרים אשר נקבע בהיתר כי יש להעבירם לרשות הרישוי טרם מתן אישור תחילת העבודה**" (תקנה 76 בתקנות הרישוי). היתרי בניה כיום כוללים תנאי לפיו " **רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) היא נספח להיתר הבניה**". תכנית ארגון אתר הינה חלק מהדרישות שמקבלים בעלי ההיתר לצורך קבלת אישור תחילת עבודות.
3. בשנים האחרונות עלה ביתר שאת האתגר של ניהול הממשק בין אתרי בניה בעיר לבין המרחב הציבורי וזאת כתוצאה מעליה משמעותית במספר אתרי הבניה הפעילים, מעבודות הרכבת הקלה ומהעבודות הציבוריות כגון שבילי אופניים וכדומה. לצורך כך הוקם צוות ייעודי במחלקת פיקוח על הבניה לפיקוח על הממשק בין אתרי בניה לבין השטחים הציבוריים ובוצעה עבודה משותפת עם המרכז לתיאום הנדסי במינהל בינוי ותשתיות ועם משרד אדריכל העיר לעדכון ההנחיות לאתרי בניה.
4. מטרת ההנחיות היא למתן את המטרד מאתרי בניה, ליצור כללים אחידים לארגון אתר הבניה ולגידורו, כדי להבטיח תפעול נאות ובטוח של האתר בצד שמירה על חזות הרחובות הגובלים בו, שימור מעבר בטוח ואסתטי למעבר הולכי רגל והקפדה על כללי נגישות, כנדרש בחוק.
5. להלן עיקרי ההנחיות:
 - חובת הגשת תכנית ארגון אתר בפורמט אחיד חתומה על ידי יועץ בטיחות. התכנית כוללת את כל הנושאים הנוגעים לממשק עם המרחב הציבורי.
 - חובת הגשת תכנית הסדרי תנועה זמניים חתומה על ידי יועץ תנועה ומאושרת ב 'ועדת התייעצות' הכוללת נציגי משטרה, תנועה, פיקוח ותיאום הנדסי.
 - הדרישה לא תחול על רשימת היתרי בניה קטנים המפורטת בהנחיות.
 - ההנחיות כוללות הנחיות עיצוב לגבי פיגומים, שערים, גדרות זמניות, שילוט והגנה על מעברים ציבוריים.
 - הערות כלליות לנושא מיתון הפרעות רעש, מטרדי אבק, פסולת וכדומה.
6. קובץ ההנחיות המפורט מצורף לדראפט.

חוות דעת מהנדס העיר:

לאשר את ההנחיות לארגון אתרי בניה כמדיניות הוועדה המקומית.

החלטת הוועדה מיום 16.3.2022

הוועדה מברכת ומאשרת את ההנחיות לארגון אתרי בניה כמדיניות הוועדה המקומית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.