

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-24-0007 תאריך: 15/05/2024 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:16  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, רועי אלקבץ

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.

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בית וגג פרויקט תמ"א 38 ברחוב האמוראים 13 תל אביב ש	האמוראים 13	-2149-013	-18-0402	1
<a href="#">7</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטיין	האמוראים 3	-2149-003	-18-0483	2
<a href="#">13</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטיין	האמוראים 9	-2149-009	-18-0493	3
<a href="#">19</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בית וגג האמוראים 11 תל אביב ש.מ.	האמוראים 11	-2149-011	-18-0609	4
<a href="#">25</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטיין	האמוראים 5	-2149-005	-18-0818	5
<a href="#">30</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטיין	האמוראים 7	-2149-007	-18-0872	6
<a href="#">36</a>	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	אבן דרך יזום (א.ו.צ.) בע"מ	בית צורי אליהו 22	-2191-022	-23-0609	7
<a href="#">39</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	בארט אהרון 8	-2024-008	-23-1500	8
<a href="#">42</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	בארט אהרון 10	-2024-010	-23-1544	9
<a href="#">45</a>	תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	אביטל דותן אליקים	שורר חיים 10	-2129-010	-23-1556	10
<a href="#">47</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא	לופו פור איי ג'י	חילו יצחק 7	-0832	-23	11

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	גבוה (עד 13 מ')	בע"מ		007	1612	
<a href="#">50</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רן מיירשטיין	מורשת 3	-0995	-24	12
				003	0173	
<a href="#">52</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מתי פיליפ משה יוחננוף	בויאר אברהם 10	-2219	-24	13
				010	0126	
<a href="#">54</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אדם שפר	טרומפלדור 33	-0084	-23	14
				033	0849	
<a href="#">56</a>	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	יהודה צור	טשרניחובסקי 25	-0783	-23	15
				025	0978	
<a href="#">58</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אדלר בוגרושב 13 תל אביב בע"מ	בוגרושב 13	-0026	-22	16
				013	1197	
<a href="#">62</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.עז יזמות ובנייה והתחדשות עירונית בע"מ	שרת משה 86	-0566	-23	17
				086	0636	
<a href="#">65</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יעז יזמות ובנייה והתחדשות עירונית בע"מ	שרת משה 34	-0566	-23	18
				034	0445	
<a href="#">68</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	טלניר תכנון ובניה בע"מ	עובדיה מברטנורה 12	-0232	-23	19
				012	0885	
<a href="#">71</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ידידיה לוונטהל	הכובשים 9	-0410	-23	20
				009	0022	
<a href="#">74</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ב.סביונים יזמות בע"מ	טרומפלדור 23	-0084	-23	21
				023	0171	
<a href="#">75</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רון יהל	אלנבי 128	-0004	-23	22
				128	0239	
<a href="#">78</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אגמים מ.א. בע"מ	ברזילי 1	-0048	-23	23
				001	0257	
<a href="#">81</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פרויקט הרב קוק 14, שותפות מוגבלת	הרב קוק 14	-0113	-23	24
				014	0916	
<a href="#">85</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אינפדורה מנג'מנט לימיטד	הרב קוק 14א	-0113	-23	25
				א014	0917	
<a href="#">89</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מיכל אורן	סירני חיים 11	-0781	-23	26
				005	1073	
<a href="#">91</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בונים התחדשות עירונית תל אביב (נחלת יצחק 17)	נחלת יצחק 17	-0700	-23	27
				017	1532	
<a href="#">94</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שטב"ן בע"מ	עמק ברכה 28	-0702	-23	28
				028	1720	
<a href="#">98</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	לימור כבירי	נתן 41	-4031	-24	29
				042	0109	
<a href="#">100</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שטבן בע"מ	עמק ברכה 30	-0702	-24	30
				030	0567	

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">104</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אסף מאיר	שביל האספרגוס 10	-0762 010	-24 0118	31
<a href="#">107</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ראובן בחמה	לוחמי גליפולי 9	-0647 009	-23 1896	32
<a href="#">108</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרסו נדל"ן	לה גוארדיה 70	-0635 070	-23 1072	33
<a href="#">111</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שמעון נצחון עורקובי	גוש עציון 25א	-0540 025	-23 1725	34
<a href="#">113</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שדרות יד לבנים 28	-0637 022	-24 0541	35
<a href="#">116</a>	תוספות בניה בריכת שחיה	לבנט קדם 77 בע"מ	קדם 77	-3060 077	-23 0208	36
<a href="#">117</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יעל כהן	שטינברג 4	-3588 004	-23 0340	37
<a href="#">118</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עידו פולניקוואט	מימון שלמה 11	-3575 011	-23 1141	38
<a href="#">120</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פיין שבע בע"מ	רשי"ף (ר' שמואל יוסף פיין) 7	-0392 007	-23 1001	39
<a href="#">122</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	נבו ניסן השקעות בע"מ	שדה יצחק 28	-0533 028	-23 0555	40

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-24-0007 תאריך: 15/05/2024 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:16

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה

נורי שקד, רועי אלקבץ

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא נכח בדיון בבקשות ברחוב בארט אהרון 8-10
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ רועי אלקבץ
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	לא נכחה בדיון בבקשה ברחוב נתן 41
נציגים בעלי דעה מייצעת	רועי אלקבץ מלי פולישוק	חבר מועצה נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	גיא דניאל אבנר	חבר מועצה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרוייקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-	

מינהל הנדסה

הערה	תיאור זרם	שם	נכח ה"ה:
------	--------------	----	----------

הערה	תיאור מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	שם אדר' הלל הלמן	נעדרו:
------	--	---------------------	--------

הערה	תיאור מרכזת הועדה ע. בכירה למרכזת הועדה ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	שם עו"ד שרון אלזסר לימור קנדיל רחלי קריספל	מרכז הועדה:
------	---	---	-------------

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 13

7223/49	גוש/חלקה	18-0402	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	12/03/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2149-013	תיק בניין
1,315.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בית וגג פרויקט תמ"א 38 ברחוב האמוראים 13 תל אביב ש  
דרך אבא הלל 17א, רמת גן 5252209

### עורך הבקשה

אורי הלוי  
ת.ד. 11111, נתב"ג 7010000

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1325.47  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חזרי עזר, אחר: חניה  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: חדר אפניים ועגלות + שתי דירות גן  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 34  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבי דירות  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים  
פירוט נוסף: מבוקש מבנה מגורים - הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה מכוח תמ"א 38.  
3 קומות מרתף+ קומת קרקע+ 7 קומות מגורים+ חדר מדרגות יציאה לגג טכני  
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטת דיון נוסף: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לתקן את החלטת הוועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל

#	תנאי
	השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 186,496.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות ולנושא זיקת הנאה הדדית בין חלקה 48 בגוש 7223 (האמוראים 11) וחלקה מספר 49 בגוש 7223 (האמוראים 13)..
2	אישור אגף שפ"ע על הקמת השפ"פ.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור בקשה מקבילה מספר 18-0609 ברחוב האמוראים 11. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

**החלטה התקבלה פה אחד.**

**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-03/04/2024 מתאריך**

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים.
2. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד סה"כ), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית (סה"כ 8.65 קומות) מעל 2 מרתפי חניה, עבור 34 יחידות דיור סה"כ.  
כולל ההקלות הבאות:
1. הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה בין החלקה הנידונה והחלקה הגובלת מזרוע ברחוב האמוראים 11 מספר 49;
2. הקטנת תקן חניה ל 1:1 בהתאם למדיניות עיריית תל אביב;
3. הקטנת קו הבניין האחורי עד 15 מ' לכיוון שפ"פ לעומת 25 מ' המותרים לפי התב"ע בכפוף לאישור מועצה ארצית;
4. הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
5. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' ל 2.80 מ' לצורך הקמת יח"ד;

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 186,496.00 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות ולנושא זיקת הנאה הדדית בין חלקה 48 בגוש 7223 (האמוראים 11) וחלקה מספר 49 בגוש 7223 (האמוראים 13)..
2	אישור אגף שפ"ע על הקמת השפ"פ.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#### הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור בקשה מקבילה מספר 18-0609 ברחוב האמוראים 11. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

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.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 4 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-18-2 מתאריך 02/01/2019</p>
--

### ההחלטה : החלטה מספר 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-18-2 מתאריך 02/01/2019

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית מעל שלושה מרתפי חנייה, המשותפים בזיקת הנאה למגרש הסמוך מכיוון צפון. סה"כ 34 יח"ד כולל הקלות הבאות:
  - תוספת 2 קומות נוספות מעבר ל 7.65 קומות המותרות ע"פ תב"ע ותמ"א סה"כ 9.65 קומות.
  - חריגה של 10% מקו בניין צדדי צפוני וצדדי דרומי למרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
  - הקטנת קו הבניין האחורי עד 15 מ' לעומת 25 מ' לכיוון שפ"פ בכפוף לאישור מוצעות ארצית;
  - תוספת 5% משטח המגרש בשל תוספת 2 קומות.
  - תוספת עד 6% משטח המגרש.

1. תוספת יח"ד בשיעור של 30% לפי תקנת שבס כלומר 16 יח"ד המותרות כולל  $1/3 \times 4.6 = 4.6$  יח"ד קרי 4 יח"ד.
  2. הקמת פרגולות בטון במרפסות קומת הגג.
  3. הבלטת מרפסות הבלטות מעבר קו הבנין הקדמי עד 1.60 מ' מ-4 מ' המותרים;
  4. הקמת מרתף משותף עבור 2 מגרשים ברחוב האמוראים 11 ו-13.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לא לאשר את ההקלות הבאות:

- א. תוספת עד 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית, שכן מדובר בבנייה חדשה.
- ב. בניית בריכת שחייה על הגג, שכן תכנית הבקשה לא כללה בריכה על הגג.
- ג. להבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו הקלה.

3. לקבל את ההתנגדויות בנושא קווי בניין לאשר בהקלה קו בניין של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המבוקשים ולדחות

את שאר ההתנגדויות שכן במגרש הנ"ל קיימות תוכניות תקפות במטרה לעודד את שיפור וחיזוק המבנים והנ"ל מוצע בהתאם לתוכניות הקיימות ולא ניתן למנוע מבעלי הדירות לממש את זכותם בחוק.

תנאים אחרי ועדה

1. אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
2. ביטול 2 יח"ד נוספות בבניין מעבר ל 34 יח"ד;
3. ביטול כל הבניה ( קורות היקפיות) מעבר לקוי הבניין המותרים.
4. הנמכת גובה הבינוי על קומת הגג ל 5.00 מ' המותרים בהתאם להוראות ג/1.
5. הנמכת גובה קומת הגג עד ל 3.00 מ' נטו המותרים.
6. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה, והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
7. הקטנה והנמכה של פרגולות הבטון בקומת הגג בהתאם להוראות ג/1.
8. הנמכת מפלס הכניסה ב 0.80 לגובה 17.80 + המותרים.
9. סימון ברור בתוכנית והוספת חתך להצגת פתרון אוורור המרתפים.
10. מילוי דרישות מכון רישוי
11. הצגת פריסת גדרות ותוכנית מתוקנת בהתאם למותר ע"פ הנחיות מרחביות.
12. הצגת הסכם עם העיריה המסדיר את הקמה וגיבון השפ"פ לקראת סיום עבודות הבניה, וזאת על פי מפרט הקמה שיאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העיריה ולשביעות רצונם, וכל זאת על חשבון, ובאחריות, מבקשי ההיתר, וכתנאי לקבלת טופס 4.
13. הפקדת ערבות להבטחת התחייבויות מבקשי ההיתר כמפורט בהסכם מול העיריה.
14. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
15. הוספת טבלת שטחים מסכמת לבקשה ע"ע הדף הראשון ( כמה אושרו וכמה נותרו לניצול - עיקרי ושירות).
16. הצגת תמהיל המראה ש20% הינם דירות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ומעלה ו 10% דירות בשטח ממוצע של 70 מ"ר.
17. ביטול מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין האחורי לאחר הקלה;
18. הצגת הוכחה ששטח המחסנים דירתיים המרתף התחתון ( -3 ) עד 5% משטח המרתף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. אחריות ונזק גוף או רכוש במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד

3. אחריות לעובדים ונזק לעובדים במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
4. חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.

#### הערה

לא ניתן לשחרר היתר עבור הבקשה בנידונה ללא אישור הבקשה המקבילה באמוראים 11 מספר 18-0609 בו זמנית והוצאת היתר בו זמנית לבקשה הנ"ל היות מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 2 בניינים.

-  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 3

7223/70	גוש/חלקה	18-0483	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	25/03/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2149-003	תיק בניין
1,254.38	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין  
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

### עורך הבקשה

ז'ראר גל אור  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1399.70  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר שנאים, עוגנים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר עגלות ו3 דירות.  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 33  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבים  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטת דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-24 מתאריך 15/05/2024

לעדכן את החלטת הוועדה ולאשר הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על

#	תנאי
	ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 45,46,47,70)

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 97,154.80.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	יש לסיים נטיעת עצים בערך חליפי של 84,463 ש"ח לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר (הסכום משותף לארבע הבקשות להיתר, ברחוב ברחוב האמוראים 3, 5, 7, 9) יש להגיש מכתב של אגרונום מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח. אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי בייתרת סך הערך החליפי.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

**הערות**

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

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.

<p>ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024</p>
---

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים.
2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/א בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ.
- לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הודית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70, 471 בגוש 7233. כולל ההקלות הבאות:
  1. קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;
  2. הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
  3. הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
  4. הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הודית בין החלקות.
  5. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 70, 47, 45, 46)

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.

#	תנאי
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	יש לסיים נטיעת עצים בערך חליפי של 84,463 ש"ח לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר (הסכום משותף לארבע הבקשות להיתר, ברחוב ברחוב האמוראים 3, 5, 7, 9) יש להגיש מכתב של אגרונום מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח. אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי בייתרת סך הערך החליפי.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#### הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

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.

**החלטה: החלטה מספר: 5**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-18-2 מתאריך 02/01/2019**

**החלטה : החלטה מספר 4**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-18-2 מתאריך 02/01/2019**

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף , והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית מעל שתי מרתפי חנייה, המשותפים בזיקת הנאה לשלושה מגרשים הסמוכים למגרש מכיוון צפון. סה"כ 34 יח"ד, כולל הקלות הבאות :**

- א. תוספת עד 6% משטח המגרש השווים ל 85.8 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
  - ב. תוספת 5% משטח המגרש השווים ל 71.5 מ"ר בשל תוספת 2 קומות.
  - ג. תוספת יח"ד בשיעור של 30% לפי תקנת שבס כלומר 16 יח"ד  $\times 30\% = 4.6$  יח"ד קרי 4 יח"ד.
  - ד. קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור מועצה ארצית;
  - ה. קביעת קווי בניין צדיים בהקלה 10% מקו הבניין המותר 4.00 מ' ל 3.60 מ'.
  - ו. תוספת 2 קומות נוספות מעבר ל 7.65 קומות המותרות.
  - ז. בניית שתי בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במרפסת הגג , בריכה אחת לכיוון רחוב האמוראים ובריכה שניה לכיוון דרך נמיר.
  - ח. בניית מרתף משותף עבור 4 מגרשים סמוכים בכתובת האמוראים 3, 5, 7 ו-9.
- בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. **לקבל את ההתנגדויות בנושא קווי בניין ולאשר בהקלה קו בניין של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המבוקשים, ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן במגרש הנ"ל קיימות תוכניות תקפות במטרה לעודד את שיפור וחיזוק המבנים והנ"ל מוצע בהתאם לתוכניות הקיימות ולא ניתן למנוע מבעלי הדירות לממש את זכותם בחוק.**

**תנאים אחרי ועדה**

1. אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
2. ביטול כל הבניה מעבר לקו הבניין הצדדיים לאחר הקטנתו עד 3.60 מ'.
3. תיקון חישוב השטחים בקומת הקרקע בהתאם לקונטור מלא של המבנה.
4. מיקום מערכות טכניות בגג המבנה בהתאם להוראות ג/1 המחייבות שמירה של 1.20 מ' בין מעקה הבניין והמערכות.
5. הנמכת גובה המרתף ל 4.00 מ' נטו המותרים.
6. הצגת הסכם עם העירייה המסדיר את הקמה וגיבון השפ"פ לקראת סיום עבודות הבניה, וזאת על פי מפרט הקמה שיאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם, וכל זאת על חשבון, ובאחריות, מבקשי ההיתר, וכתנאי לקבלת טופס 4.
7. הפקדת ערבות להבטחת התחייבויות מבקשי ההיתר כמפורט בהסכם מול העירייה.
8. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
9. הוספת טבלת שטחים מסכמת לבקשה ע"ע הדף הראשון ( כמה אושרו וכמה נותרו לניצול - עיקרי ושירות).

10. הצגת תמהיל המראה ש20% הינם דירות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ומעלה ו 10% דירות בשטח ממוצע של 70 מ"ר.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. אחריות ונזק גוף או רכוש במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
3. אחריות לעובדים ונזק לעובדים במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
4. חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.

#### הערה

לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה בנידונה ללא אישור הבקשות המקבילות 18-0818 , 18-0493 , 18-18-0872 בו זמנית והוצאת היתר בו זמנית לכל הבקשות הנ"ל כי מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 4 בניינים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 9

7223/47	גוש/חלקה	18-0493	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	26/03/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2149-009	תיק בניין
1,291.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין  
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

### עורך הבקשה

ז'ראר גל אור  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר שנאים, עוגנים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר עגלות 21 דירות.  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 34  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבים  
פירוט המבוקש בחצר: גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לתקן את החלטת הוועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 47, 45, 46, 70)

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

**הערות**

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים.
2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3א בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ. לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70 בגוש 7233. כולל ההקלות הבאות:
  1. קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;
  2. הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
  3. הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
  4. הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.
  5. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 70, 47, 45, 46)

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים

#	תנאי
	לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 6  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0022-2 מתאריך 02/01/2019

ההחלטה : החלטה מספר 5  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0022-2 מתאריך 02/01/2019

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית מעל שתי מרתפי חנייה, המשותפים בזיקת הנאה לשלושה מגרשים הסמוכים למגרש מכיוון צפון. סה"כ 34 יח"ד כולל הקלות הבאות:
  - תוספת עד 6% משטח המגרש השווים ל 85.8 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
  - תוספת 5% משטח המגרש השווים ל 71.5 מ"ר בשל תוספת 2 קומות.
  - תוספת יח"ד בשיעור של 30% לפי תקנת שבס כלומר 16 יח"ד X 30% = 4.6 יח"ד קרי 4 יח"ד.
  - קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' לכיוון שפ"פ בכפוף לאישור מועצת ארצות.
  - קביעת קווי בניין צדיים בהקלה 10% מקו הבניין המותר 4.00 מ' ל 3.60 מ'.
  - תוספת 2 קומות נוספות מעבר ל 7.65 קומות המותרות.

ז. בניית שתי בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במרפסת הגג, בריכה אחת לכיוון רחוב האמוראים ובריכה שנייה לכיוון דרך נמיר.  
ח. בניית מרתף משותף עבור 4 מגרשים סמוכים בכתובת האמוראים 3, 5, 7 ו-9.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לקבל את ההתנגדויות בנושא קווי בניין ולאשר בהקלה קו בניין של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המבוקשים לדחות את שאר ההתנגדויות שכן במגרש הנ"ל קיימות תוכניות תקפות במטרה לעודד את שיפור וחיזוק המבנים והנ"ל מוצע בהתאם לתוכניות הקיימות ולא ניתן למנוע מבעלי הדירות לממש את זכותם בחוק.

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל הבניה מעבר לקוי הבניין הצדדים לאחר הקטנתו עד 3.60 מ'.
2. תיקון חישוב השטחים בקומת הקרקע בהתאם לקונטור מלא של המבנה.
3. מיקום מערכות טכניות בגג המבנה בהתאם להוראות ג/1 המחייבות שמירה של 1.20 מ' בין מעקה הבניין והמערכות.
4. הנמכת גובה המרתף ל 4.00 מ' נטו המותרים.
5. הצגת הסכם עם העירייה המסדיר את הקמה וגיבון השפ"פ לקראת סיום עבודות הבניה, וזאת על פי מפרט הקמה שיאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם, וכל זאת על חשבון, ובאחריות, מבקשי ההיתר, וכתנאי לקבלת טופס 4.
6. הפקדת ערבות להבטחת התחייבויות מבקשי ההיתר כמפורט בהסכם מול העירייה.
8. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
9. הוספת טבלת שטחים מסכמת לבקשה ע"ע הדף הראשון ( כמה אושרו וכמה נותרו לניצול - עיקרי ושירות).
10. הצגת תמהיל המראה ש20% הינם דירות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ומעלה ו 10% דירות בשטח ממוצע של 70 מ"ר.
11. אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. אחריות ונזק גוף או רכוש במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
3. אחריות לעובדים ונזק לעובדים במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
4. חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.

הערה

לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה בנידונה ללא אישור הבקשות המקבילות 18-0483, 18-0818, 18-0872 בו זמנית והוצאת היתר בו זמנית לכלל הבקשות הנ"ל כי מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 4 בניינים.

## החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 11

7223/48	גוש/חלקה	18-0609	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	24/04/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2149-011	תיק בניין
1,292.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בית וגג האמוראים 11 תל אביב ש.מ.  
דרך אבא הלל 17א, רמת גן 5252209

### עורך הבקשה

אורי הלוי  
ת.ד. 11111, נתב"ג 7010000

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1325.47  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חזרי עזר, אחר: חניה  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים ועגלות + שתי דירות גן  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 34  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור+מעבי דירות  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים  
פירוט נוסף: מבוקש מבנה מגורים - הריסת מבנה קיים ובניה חדשה מכוח תמ"א 38.  
3 קומות מרתף+ קומת קרקע+ 7 קומות מגורים+ חדר מדרגות יציאה לגג טכני+גנרטור ומעבים על הגג.  
צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לתקן את החלטת הועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.

#	תנאי
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 186,496.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות ולנושא זיקת הנאה הדדית בין חלקה 48 בגוש 7223 (האמוראים 11) וחלקה מספר 49 בגוש 7223 (האמוראים 13)..
2	אישור אגף שפ"ע על הקמת השפ"פ.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#### הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור בקשה מקבילה מספר 18-0402 ברחוב האמוראים 13. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

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.

**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024**

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים.
2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד סה"כ), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 מרתפי חניה, עבור 34 יחידות דיור סה"כ. כולל ההקלות הבאות:
  1. הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה בין החלקה הנידונה והחלקה הגובלת מצפון ברחוב האמוראים 13 מספר 49;
  2. הקטנת תקן חניה ל 1:1 בהתאם למדיניות עריית תל אביב;
  3. הקטנת קו הבניין האחורי עד 15 מ' לכיוון שפ"פ לעומת 25 מ' המותרים לפי התב"ע בכפוף לאישור מועצה ארצית;
  4. הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
  5. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' ל 2.80 מ' לצורך הקמת יח"ד;
  6. הקמת מחסנים משיעור של 23% במקום 5% המותרים ע"פ ע/1 בקומת מרתף חלקית מינוס שלוש. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 186,496.00 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#	תנאי
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות ולנושא זיקת הנאה הדדית בין חלקה 48 בגוש 7223 (האמוראים 11) וחלקה מספר 49 בגוש 7223 (האמוראים 13).. אישור אגף שפ"ע על הקמת השפ"פ.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור בקשה מקבילה מספר 18-0402 ברחוב האמוראים 13. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

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.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0022-2 מתאריך 02/01/2019</p>
--

<p>ההחלטה: החלטה מספר 6 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 18-0022-2 מתאריך 02/01/2019</p>
---

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית מעל שלושה מרתפי חנייה, המשותפים בזיקת הנאה למגרש הסמוך מכיוון צפון. סה"כ 34 יח"ד כולל הקלות הבאות:
  - תוספת 2 קומות נוספות מעבר ל 7.65 קומות המותרות ע"פ תב"ע ותמ"א סה"כ 9.65 קומות.
  - חריגה של 10% מקו בניין צדדי צפוני וצדדי דרומי למרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
  - הקטנת קו הבניין האחורי עד 15 מ' לכיוון שפ"פ לעומת 25 מ' המותרים לפי התב"ע בכפוף לאישור מוצעות ארצית;
  - תוספת 5% משטח המגרש בשל תוספת 2 קומות.
  - תוספת עד 6% משטח המגרש.
  - תוספת יח"ד בשיעור של 30% לפי תקנת שבס כלומר 16 יח"ד המותרות כולל ג/1 X 30% = 4.6 יח"ד קרי 4 יח"ד.

ז. הקמת פרגולות בטון במרפסות קומת הגג.  
ח. הבלטת מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין הקדמי עד 1.60 מ' מ-4 מ' המותרים;  
ט. הקמת מרתף משותף עבור 2 מגרשים ברחוב האמוראים 11 ו-13.  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לא לאשר את ההקלות הבאות:

- א. תוספת עד 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית, שכן מדובר בבנייה חדשה.
  - ב. בניית בריכת שחייה על הגג, שכן תכנית הבקשה לא כללה בריכה על הגג.
  - ג. להבלטת גזוזטראות לחזית קדמית ואחורית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר שכן, לא ניתן לחרוג בהקלה מקו בניין בו אושרה הקלה.
3. לקבל את ההתנגדויות בנושא קווי בניין לאשר בהקלה קו בניין של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המבוקשים, ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן במגרש הנ"ל קיימות תוכניות תקפות במטרה לעודד את שיפור וחיזוק המבנים והנ"ל מוצע בהתאם לתוכניות הקיימות ולא ניתן למנוע מבעלי הדירות לממש את זכותם בחוק.

תנאים אחרי ועדה

1. אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
2. ביטול 2 יח"ד נוספות בבניין מעבר ל 34 יח"ד
3. ביטול כל הבניה (קורות היקפיות ועמודים) מעבר לקוי הבניין המותרים.
4. הנמכת גובה הבינוי על קומת הגג ל 5.00 מ' המותרים בהתאם להוראות ג/1.
5. הנמכת גובה קומת הגג עד ל 3.00 מ' נטו המותרים.
6. תיקון חישוב השטחים העיקריים והכללת כל השטחים המקורים בבניין, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה, והקטנת שטח הבניה במסגרת השטחים המותרים לבניה.
7. הקטנה והנמכה של פרגולות הבטון בקומת הגג בהתאם להוראות ג/1.
8. הנמכת מפלס הכניסה ב 0.80 לגובה 17.80 + המותרים.
9. סימון ברור בתוכנית והוספת חתך להצגת פתרון אוורור המרתפים.
10. מילוי דרישות מכון רישוי
11. הצגת פריסת גדרות ותוכנית מתוקנת בהתאם למותר ע"פ הנחיות מרחביות.
12. הצגת הסכם עם העיריה המסדיר את הקמה וגיוון השפ"פ לקראת סיום עבודות הבניה, וזאת על פי מפרט הקמה שיאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העיריה ולשביעות רצונם, וכל זאת על חשבון, ובאחריות, מבקשי ההיתר, וכתנאי לקבלת טופס 4.
13. הפקדת ערבות להבטחת התחייבויות מבקשי ההיתר כמפורט בהסכם מול העיריה.
14. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
15. הוספת טבלת שטחים מסכמת לבקשה ע"ע הדף הראשון ( כמה אושרו וכמה נותרו לניצול - עיקרי ושירות).
16. הצגת תמהיל המראה ש20% הינם דירות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ומעלה ו 10% דירות בשטח ממוצע של 70 מ"ר.
17. ביטול מרפסות בולטות מעבר לקוי הבניין האחורי לאחר הקטנתו עד 15 מ' לעומת 25 מ' המותרים.
18. הצגת הוכחה, ששטח המחסנים דירתיים במרתף התחתון (3-) עד 5% משטח המרתף; תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. אחריות ונזק גוף או רכוש במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד

3. אחריות לעובדים ונזק לעובדים במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
4. חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.

#### הערה

לא יוצא היתר עבור הבקשה הנדונה ללא אישור הבקשה המקבילה באמוראים 13 מספר 18-0402 בו זמנית והוצאת היתר בו זמנית לבקשה הנ"ל היות מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 2 בניינים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 5

7223/45	גוש/חלקה	18-0818	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	29/05/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2149-005	תיק בניין
1,199.77	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין  
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

### עורך הבקשה

ז'ראר גל אור  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר שנאים, עוגנים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר עגלות 21 דירות.  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 34  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבים  
פירוט המבוקש בחצר: גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לתקן את החלטת הוועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 45, 46, 47, 70)

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.

### הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 3-9. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים.
2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3א בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ. לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70 בגוש 7233. כולל ההקלות הבאות:
  1. קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;
  2. הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
  3. הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
  4. הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.
  5. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38.

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 70, 47, 45, 46)

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני

#	תנאי
	בקיזור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקיזור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.

#### הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 3-9. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 9  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0022 מתאריך 02/01/2019

ההחלטה : החלטה מספר 8  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0022 מתאריך 02/01/2019

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית מעל שתי מרתפי חנייה, המשותפים בזיקת הנאה לשלושה מגרשים הסמוכים למגרש מכיוון צפון. סה"כ 34 יח"ד כולל הקלות הבאות:
  - תוספת עד 6% משטח המגרש השווים ל 85.8 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
  - תוספת 5% משטח המגרש השווים ל 71.5 מ"ר בשל תוספת 2 קומות.
  - תוספת יח"ד בשיעור של 30% לפי תקנת שבס כלומר 16 יח"ד X 30% = 4.6 יח"ד קרי 4 יח"ד.
  - הקטנת קו בניין אחורי עד 15.0 מ' במקום 25 מ' לכיוון שפ,פ בכפוף לאישור מועצת ארצות.
  - קביעת קווי בניין צדיים בהקלה 10% מקו הבניין המותר 4.00 מ' ל 3.60 מ'.
  - תוספת 2 קומות נוספות מעבר ל 7.65 קומות המותרות.
  - בניית שתי בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במרפסת הגג, בריכה אחת לכיוון רחוב האמוראים ובריכה שניה לכיוון דרך נמיר.
  - בניית מרתף משותף עבור 4 מגרשים סמוכים בכתובת האמוראים 3, 5, 7 ו-9.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.**

2. לקבל את ההתנגדויות בנושא קווי בניין לאשר בהקלה קו בניין של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המבוקשים, ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן במגרש הנ"ל קיימות תוכניות תקפות במטרה לעודד את שיפור וחיזוק המבנים והנ"ל מוצע בהתאם לתוכניות הקיימות ולא ניתן למנוע מבעלי הדירות לממש את זכותם בחוק.

#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל הבניה מעבר לקוי הבניין הצדדים לאחר הקטנתם עד 3.60 מ' בלבד.
2. תיקון חישוב השטחים בקומת הקרקע בהתאם לקונטור מלא של המבנה.
3. מיקום מערכות טכניות בגג המבנה בהתאם להוראות ג/1 המחייבות שמירה של 1.20 מ' בין מעקה הבניין והמערכות.
4. הנמכת גובה המרתף ל 4.00 מ' נטו המותרים.
5. הצגת הסכם עם העיריה המסדיר את הקמה וגיוון השפ"פ לקראת סיום עבודות הבניה, וזאת על פי מפרט הקמה שיאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העיריה ולשביעות רצונם, וכל זאת על חשבון, ובאחריות, מבקשי ההיתר, וכתנאי לקבלת טופס 4.
6. הפקדת ערבות להבטחת התחייבויות מבקשי ההיתר כמפורט בהסכם מול העיריה.
8. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
9. הוספת טבלת שטחים מסכמת לבקשה ע"ע הדף הראשון ( כמה אושרו וכמה נותרו לניצול - עיקרי ושירות).
10. הצגת תמהיל המראה ש20% הינם דירות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ומעלה ו 10% דירות בשטח ממוצע של 70 מ"ר.
11. אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס :

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. אחריות ונזק גוף או רכוש במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
3. אחריות לעובדים ונזק לעובדים במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
4. חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.

#### הערה

לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה בנידונה ללא אישור הבקשות המקבילות 18-0483 , 18-0493 , 18-0872 בו זמנית והוצאת היתר בו זמנית לכל הבקשות הנ"ל כי מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 4 בניינים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 7

7223/46	גוש/חלקה	18-0872	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	07/06/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2149-007	תיק בניין
1,219.23	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין  
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

### עורך הבקשה

ז'ראר גל אור  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1490.47  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר שנאים, עוגנים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר עגלות 21 דירות.  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 34  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבים  
פירוט המבוקש בחצר: גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטת דיון נוסף: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-24 מתאריך 15/05/2024

לתקן את החלטת הוועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223,

#	תנאי
	(חלקות 45,46,47,70)

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#### הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

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.

**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-03/04/2024 מתאריך**

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים.
  2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ.
  - לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70 בגוש 7233. כולל ההקלות הבאות:
    1. קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;
    2. הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
    3. הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
    4. הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.
    5. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 70, 47, 45, 46)

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

#	תנאי
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#### הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

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.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 10 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-18-2 מתאריך 02/01/2019</p>
---

<p><b>החלטה מספר 9:</b> ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-18-2 מתאריך 02/01/2019</p>
---

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית מעל שתי מרתפי חנייה, המשותפים בזיקת הנאה לשלושה מגרשים הסמוכים למגרש מכיוון צפון. סה"כ 34 יח"ד, כולל הקלות הבאות:

לאשר את ההקלות הבאות:

  - תוספת עד 6% משטח המגרש השווים ל 85.8 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
  - תוספת 5% משטח המגרש השווים ל 71.5 מ"ר בשל תוספת 2 קומות.
  - תוספת יח"ד בשיעור של 30% לפי תקנת שבס כלומר 16 יח"ד X 30% = 4.8 יח"ד קרי 4 יח"ד.
  - הקטנת קו בניין אחורי עד 15.0 מ' במקום 25 מ' לכיוון שפ"פ בכפוף לאישור מועצת ארצות.

- ה. קביעת קווי בניין צדיים בהקלה 10% מקו הבניין המותר 4.00 מ' ל 3.60 מ' .
- ו. תוספת 2 קומות נוספות מעבר ל 7.65 קומות המותרות.
- ז. בניית שתי בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במרפסת הגג , בריכה אחת לכיוון רחוב האמוראים ובריכה שניה לכיוון דרך נמיר.
- ח. בניית מרתף משותף עבור 4 מגרשים סמוכים בכתובת האמוראים 3, 5, 7 ו-9.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לקבל את ההתנגדויות בנושא קווי בניין לאשר בהקלה קו בניין של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המבוקשים, ולדחות את שאר ההתנגדויות שכן במגרש הנ"ל קיימות תוכניות תקפות במטרה לעודד את שיפור וחיזוק המבנים והנ"ל מוצע בהתאם לתוכניות הקיימות ולא ניתן למנוע מבעלי הדירות לממש את זכותם בחוק.

#### תנאים אחרי ועדה

1. ביטול כל הבניה מעבר לקוי הבניין לאחר הקטנתם עד 3.60 מ' בלבד.
2. תיקון חישוב השטחים בקומת הקרקע בהתאם לקונטור מלא של המבנה.
3. מיקום מערכות טכניות בגג המבנה בהתאם להוראות ג/1 המחייבות שמירה של 1.20 מ' בין מעקה הבניין והמערכות.
4. הנמכת גובה המרתף ל 4.00 מ' נטו המותרים.
5. הצגת הסכם עם העיריה המסדיר את הקמה וגיבון השפ"פ לקראת סיום עבודות הבניה, וזאת על פי מפרט הקמה שיאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העיריה ולשביעות רצונם, וכל זאת על חשבון, ובאחריות, מבקשי ההיתר, וכתנאי לקבלת טופס 4.
6. הפקדת ערבות להבטחת התחייבויות מבקשי ההיתר כמפורט בהסכם מול העיריה.
8. הצגת התחייבות של בעלי הקרקע לבניית המרתף ביחד.
9. הוספת טבלת שטחים מסכמת לבקשה ע"ע הדף הראשון ( כמה אושרו וכמה נותרו לניצול - עיקרי ושירות).
10. הצגת תמהיל המראה ש20% הינם דירות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ומעלה ו 10% דירות בשטח ממוצע של 70 מ"ר.
11. אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני אכלוס.
2. אחריות ונזק גוף או רכוש במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
3. אחריות לעובדים ונזק לעובדים במהלך העבודות להקמת השפ"פ יחולו על מבקשי ההיתר בלבד
4. חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.

#### הערה

לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה בנידונה ללא אישור הבקשות המקבילות 18-0483 , 18-0818 , 18-0493 בו זמנית והוצאת היתר בו זמנית לכל הבקשות הנ"ל כי מדובר על הקמת מרתפים משותפים עבור 4 בניינים.

## החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בית צורי אליהו 22, בוקשפן דוד 1

6631/166	גוש/חלקה	23-0609	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	25/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	2191-022	תיק בניין
3,199.00	שטח	21-00711	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אבן דרך יזום (א.ו.צ.י.) בע"מ  
האמוראים 12, תל אביב - יפו 6920730 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
האמוראים 12, תל אביב - יפו 6920730

### עורך הבקשה

רחל פללר  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 18, שטח הריסה (מ"ר): 6686.41  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרי אשפה, חדר טרפו חח"י  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מחסנים, יחידת דיור, חדרי אופניים, מועדון דיירים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 17, כמות יח"ד מבוקשות: 116  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,  
אחר: יחידות דיור  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 144  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

- לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 בניינים קיימים בקיר משותף כל בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יחידות דיור בקומה סך הכל 32 יחידות דיור לבניין (סה"כ 64 יחידות דיור במגרש) והקמת 3 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38:
- בניינים למגורים כל אחד בן 16.65 קומות, בניין נוסף שלישי מרקמי בן 3 קומות. שלושתם מעל 4 קומות מרתף משותף. סה"כ 116 יחידות דיור. מתן זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 2.00 מ' לחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית; כולל ההקלות הבאות:
  - הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 6.00 מ';
  - עבור תוספת של 3 קומות מלאות וחצי קומה נוספת לצורך השלמת בנייה על הגג לפי ג/1 והקמת בניין בן 16.65 קומות לעומת 13.15 קומות מותרות מכוח תמ"א 38 ותב"ע;
  - הבלטת מרפסות בשיעור של 2.00 מ' מקו בניין קדמי מערבי של 5.00 מ' המהווים 40%.

4. הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במרפסות הגג;
5. ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית ובנייה ללא נסיגה;
6. תקן חנייה מופחת של 1:1 בהתאם לתיאום תכנון ומדיניות העירייה;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הנדונה עברה הליך של תיאום תכנון מול צוות התכנון, הרישוי והתנועה לפני הגשת הבקשה. התאום נעשה תוך מתן דגש להרחבת מדרכות, תנועה היקפית, הפניית דירות, מספר קומות וצפיפות בייחס לקיים ולמתוכנן בשכונה תוך התחשבות בגן הילדים הגובל בחלקה ובבית הספר הקיים ברחוב ובהתאם לתכנון שהוגש. לפיכך, לא נמצא שיש הצדקה בטענות המתנגדים.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	זוח 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	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית.
5	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה (כולל אתנחתא בשטח 256 "ר במרווח קדמי מערבי).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 76,259 ₪.
3	מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 7.8.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכ.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#	תנאי
7	הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור על רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' לאורך חזית קדמית לרחוב בית צורי וחזית קדמית לאורך דוד בוקשפן ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית, על שם עריית תל אבי בספר המקרקעין.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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 ע"י ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי.

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023</p>
--

לשוב ולדון לכשיתאפשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 8

6649/256	גוש/חלקה	23-1500	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2024-008	תיק בניין
1,156.00	שטח	22-01389	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שלום ונתן יזמות בע"מ  
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1568.40  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חנייה  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 35  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש  
פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה עבור בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לכל הכיוונים עבור 36 יחידות דיור סך הכל.

### לאשר את ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 2.90 מ' המבוקשים ניתן לאשר כהקלה בהתאם למדיניות תמ"א 38 לצורך שטחים משותפים והקמת יח"ד.
- הגבהת קומת הגג ב 0.50 מ' מעבר ל 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1.
- הקמת מרתף משותף עם מעבר בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות בגוש 6649 חלקות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, חלקה 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 12.

לדחות את ההתנגדות שהוגשה, שכן מדובר בבעלי זכות בחלקה ממול ברחוב בארט אהרון 9. הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובנייה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקבל טענות

המתנגדים אשר היתר הבנייה שלהם כלל הקלות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שהם נהנו מזכויות תמ"א 38 בעצמם לרבות סטייה מהמדיניות שאושרה להם. בנוסף, הבקשה תואמת מדיניות, תוכנית עיצוב, וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה. לא נמצאה כל הצדקה תכנונית לקבל את ההתנגדות או לזמן את המתנגדים לדיון בהתנגדויות.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הצגת הסכם תחזוקה והקמה מול עריית תל אביב לנושא זיקות הנאה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30,586 ש.
3	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים ע"ש עריית תל אביב ברוחב 1.30 מ' בהתאם לתשריט , שטחים משותפים , אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8 , 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 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.

#### הערות

#	תנאי
1	לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית : בארט 8 -חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.

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 ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 10

6649/255	גוש/חלקה	23-1544	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	30/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2024-010	תיק בניין
1,148.00	שטח	22-01390	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שלום ונתן יזמות בע"מ  
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1563.75  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 36  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש  
פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

### החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור ו הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.90 מ' המבוקשים;
- הגבהת קומת הגג ב 0.50 מ' מעבר ל 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1.
- הקמת מרתף משותף עם מעבר בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות בגוש 6649 חלקות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, חלקה 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 12.

לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה. מדובר בבעלי זכות בחלקה ממול ברחוב בארט אהרון 9. הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקבל את טענות המתנגדים אשר היתר הבניה שלהם כלל הקלות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב - הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שניצול זכויות תמ"א 38 לרבות סטייה מהמדיניות. כמו כן, הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה, תוכנית עיצוב וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;  
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העץ המיועד להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל בספר המקרקעין שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	תנאי
1	לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית: בארט 8 -חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10

תנאי	#
חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.	

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 ועדת משנה לתכנון ובניה שורר חיים 10, שורר חיים 10א

6627/144	גוש/חלקה	23-1556	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	01/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2129-010	תיק בניין
970.78	שטח	23-00018	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עופר אליקים

קהילת סלוניקי 14, תל אביב - יפו 6951314 אביטל דותן אליקים

קהילת סלוניקי 14, תל אביב - יפו 6951314

### עורך הבקשה

מיטל שחר

ברוריה 1, רמת גן 52526

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: מבוקש: 1. פרגולה לחניה מקום לשתי חניות

2. תוספת קומת מרתף הכוללת ממ"ד

3. בריכה 4. גדרות שערים ופילרים 5. שינוי חזיתות 6. שינויי פנים

### החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה לרבות הקמת קומת מרתף חדשה, הוספת מקום חניה בתכנית קומת הקרקע, הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי והקמת מוסך חניה במרווח קדמי, ביחידת דיור דרומית במגרש, בבניין קיים (קוטג בקיר משותף), בן 2 קומות (בניה דו מפלסית) עם גג שטוח עם מקלט, חדר שירות בקומת הקרקע וחניה אחת לא מקורה במרווח קדמי.

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מדרגות במרווח צידי דרומי לכניסה נפרדת למרתף אשר אינו משמש כמשרד למקצוע חופשי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)

#	תנאי
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה במינהל מינוי ותשתית
7	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,500 ₪.
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.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון <a href="mailto:nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il">nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il</a> , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חילו יצחק 7

6623/558	גוש/חלקה	23-1612	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	14/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0832-007	תיק בניין
749.00	שטח	22-02581	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לופו פור איי ג'י בע"מ  
גליל ים 7, גליל ים 4690500

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 301.52  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חניות, חדרים טכניים, חדר טרפו  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, דירות  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 10  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 16  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש המורכב מ-2 אגפים (אגף מערבי עבור 2 יח"ד, ואגף מזרחי, בן 2 קומות, עבור יח"ד אחת) והקמת בניין חדש מכח תמ"א א/38/3, הכולל 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור חניה, 10 יח"ד סה"כ.  
2. לאשר את ההקלות הבאות:  
א. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית לצורך שיפור תכנון.  
ב. הגבהת גובה קומת עמודים מ-2.30 מ' ל-2.85 מ' לצורך הסדרת 2 יח"ד בקומת הקרקע, מכח תמ"א 38.  
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את מדיניות תמ"א 38 כמפורט לעיל.  
4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי זרישת התקן.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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.
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ 3.8.23 של "השקיה אקולוגית בע"מ" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,683 ט"מ.
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרשים הסמוכים
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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 ועדת משנה לתכנון ובניה מורשת 3

6625/806	גוש/חלקה	24-0173	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	04/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0995-003	תיק בניין
530.00	שטח	21-02484	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רן מיירשטיין  
מורשת 3א, תל אביב - יפו 6941808 יעל מיירשטיין  
מורשת 3, תל אביב - יפו 6941808

### עורך הבקשה

רונלד קאופמן  
ת.ד. 490, חגלה 3888000

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 91.32  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: מרחב מוגן  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.30  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

### לא לאשר את הבקשה, שכן:

- מוצעת בנייה בכל הבניין בחריגה של כ-20.26 מ"ר (8.32% יחסיים משטח המבקש) מעבר לשטחים המותרים לפי התב"ע 38.5% (שמהווה מ-93.72 מ"ר) והמהווים סטייה ניכרת מתוכנית.
- שתי קומות הבניין (קומת הקרקע + א) מוצעות בחריגה משטח קומה המותר לפי תוכנית: שטח קומת הקרקע חורג בכ-14 מ"ר משטח קומת הקרקע המותר (27.62% לעומת 22% המותרים) לפי תוכנית.
- שטח קומה א' חורג בכ-6 מ"ר משטח קומה א' המותר לפי תוכנית (19.06% לעומת 16.5% המותרים).
- מוצעת מרפסת זיזית לא מקורה הבולטת 2.4 מ' (40% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי של 5 מ', לעומת 2 מ' לפי תקנות החוק שניתן במסגרת הקלה והמבוקש מהווה סטייה ניכרת (ואף לא פורסמה כלל הקלה להבלטת מרפסת).

4. המרפסת בחזית האחורית מוצעת בצמוד לקיר המשותף בניגוד להנחיות המרחביות הדורשות הרחקה של 0.75 מ' מהקיר המשותף, כאשר הבניה בקיר המשותף לא נעשית בהינף אחד.
5. מוצע מוסך עבור 2 מ"ח עם גג חד שיפועי היוצר קירות ב-2 צדי החניה שבחלקם חורגים ב-2.28 מ' מעבר לגובה של 2.2 מ' המותרים לפי תוכנית 2550א' (עבר מוסך חנייה עם גג משופע). בנוסף שטח החנייה חורג ב-0.81 מ"ר משטח חנייה מותר של 33 מ"ר (עבור 2 מ"ח).
6. הגדר הקדמית כלפי רחוב מורשת מוצעת בגובה של 2.4 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק והנחיות המרחביות.
7. הגדר הצדדית-מזרחית וגדר ההפרדה הפנימית במרווח האחורי מוצעות בגובה של 1.74 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
8. תוכנית הבקשה לא כוללת תוכנית עתידית עבור הקוטג' הנוסף בחלקה בניגוד לנדרש בתוכנית ג'1 (הקוטג' הנידון הוא הראשון למימוש זכויות בגג).
9. מעל מוסך חניה מוצעת מרפסת גג בחזית הקדמית הסגורה בין 4 קירות גבוהים, דבר שלא ניתן לאשר מבחינה תכנונית.

הערה: חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה ולמבקשים.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בויאר אברהם 10

6631/193	גוש/חלקה	24-0126	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	25/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2219-010	תיק בניין
4,502.00	שטח	21-01108	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גיורא רובינשטיין

בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710 שמואל שילה

בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710 מתי פיליפ משה יוחננוף

בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710

### עורך הבקשה

אלינור גולן

שתולים 59א, תל אביב - יפו 6762559

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: קומה 9, מבוקשים שינויים פנימיים: חלוקה חדשה לחללים פנימיים בקומת 9/8  
בלבד ללא שינוי חזיתות הבנין בקומות קרקע עד 7, תוספת אחרת: הסדרת תוספת שטח קיים ללא היתר,  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת:  
למגורים,

### החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

### לא לאשר את הבקשה מהטעמים הבאים:

- מדובר על תוספת שטח עיקרי של- 38.94 מ"ר, עבור 3 דירות הגג בהקלה יחסית של 6% המהווה 28 מ"ר, ולכן תוספת הבנייה של ב-10.84 מ"ר מוצעת בסטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה ללא ויתור זכויות של בעלים אחרים בבניין להוספת שטחי בנייה;
  - "המצללות" מוצעות לאישור ע"י מנגנון כיסוי חשמלי, שלא בהתאם לתקנות החוק ולכן אינן אלא סככות מעל מרפסות הגג, נידונות כתוספת שטח עיקרי ובגדר סטייה ניכרת;
  - בנייה בקומה 9 מוצעת עם גג משופע וגג מעוגל, שאינו משתלב עם הבניה הקיימת בבניין;
  - בניה בקומה 9 מוצעת עם גג משופע קל בגובה של 1.91 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה לעניין גובה המותר למגורים (- 2.50 מ');;
  - לא ניתן לאשר הקלה של 2.5%;
  - לא ניתן לאשר הקלה של 5%.
- הערה: חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה ולמבקשים.



עיריית תל-אביב-יפו  
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 24127 בקשת רישוי: 24-0126  
עמ' 53

**החלטה התקבלה פה אחד.**

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 33

6911/46	גוש/חלקה	23-0849	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	11/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0084-033	תיק בניין
402.00	שטח	21-02068	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עידו שפר

טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504 אדם שפר

טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504

### עורך הבקשה

גידי בר אורין

בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: ביטול יחידות שירות במסגרת הקלה, שינויים פנימיים בדירות, תוספת אחרת: עדכון תוואי הדיפון ותכנית פיתוח, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה שינויים בזמן בנייה כלפי היתר מס' 20-0383 מתאריך ה-18.10.20 לבניין בן מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד הכוללים:

- בקומות המרתף: שינוי קונטור הקומה, שינוי מפלס מתקן חניה אוטומטי, ושינויים פנימיים ללא תוספת שטח.
- בקומת הקרקע: הוספת עמוד, הגדלת נישת הגז, שינויים פנימיים בדירה, כריתת עץ מס' 1 בהתאם לחו"ד אגרונום.
- קומה 1: עיבוי רצפה בצד הצפוני והדרומי של הקומה.
- קומות 1-4: ביטול חדרי שירות ושינויים פנימיים בדירות.
- קומת הגג: סגירת מבואה פרטית לדירה העליונה.

כולל ההקלות הבאות:

- ביטול יחידות שירות המחויבות לפי תכנית 2363 סעיף 9.2.6 ב.

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

### תנאים למתן היתר

תנאי	#
דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים	1
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)	2
אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן	3

### הערות

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.	1
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טשרניחובסקי 25

7226/25	גוש/חלקה	23-0978	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0783-025	תיק בניין
	שטח	22-02336	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יהודה צור

מורדות ים 6, הרצליה 4658406

### עורך הבקשה

אליה פדרמן

רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 2.02, אחר: קיימים שני משרדים בהיתר מבקוש שימוש חורג למגורים, שימוש המקום כיום: בהיתר שני משרדים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שני משרדים משמשים כמשרד, שימוש מבוקש: הסבת שימוש למגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 88, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, קומה ד' חלקית ומרתף הכוללים:  
א. אישור לשימוש מהיתר מ-3 משרדים בהיתר ל-2 דירות מגורים בקומת הקרקע לצמיתות.  
ב. הריסת קירוי וסגירה בבנייה קשה במרפסת הצדדית בקומת הקרקע בצד הצפוני שנבנו ללא היתר.  
ג. שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות המבנה - החזרתן למצב המקורי לפי היתר.

סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד.  
לאשר פתרון חלופי להסדר מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

לדחות את ההתנגדות שכן שכן הבקשה עומדת בהוראות התב"ע לעניין הצפיפות המותרת והשימוש מאפשר זאת. כמו כן השטח המבוקש מתאים לשימוש המבוקש ולא נטענה כל טענה למטרדים ביחס לשימוש המותר והמבוקש לעומת הקיים.

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

### תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4
אישור רשות הכבאות	5

### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

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 ועדת משנה לתכנון ובניה בוגרשוב 13, סירקין 2

6906/111	גוש/חלקה	22-1197	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	24/07/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0026-013	תיק בניין
326.00	שטח	20-02025	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אדלר בוגרושב 13 תל אביב בע"מ  
המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503

### עורך הבקשה

דן קוניאק  
מאנה 26, תל אביב - יפו 6436324

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 3, קומה בה מתבצעת התוספת: ג, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים. חנויות בקומת קרקע, בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: מגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 36, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-24-2 מתאריך 15/05/2024

### בהמשך להחלטת ועדת הערר מתאריך 09.01.2024 ולאור השינויים שנעשו בבקשה:

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי קיים למגורים ומסחר בקרקע, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 דירות (9 דירות קיימות בהיתר + 4 דירות חדשות) ו- 3 חנויות.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 6.12.2020 שמספרו 202002025 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	השלמת 25 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.
6	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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

הערות	
#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4 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.

ההחלטה: החלטה מספר: 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0001 מתאריך 11/01/2023
--

לאשר את הבקשה ל

- הוספת מקלט והרחבת בנייה בקומת הקרקע 2. הוספת מעלית בתחום קווי הבניין 3. הרחבת השטח הבנוי בקומות הקיימות, כולל עיבוי לחיזוק מכוח תמ"א 38 4. הוספת קומה מלאה חדשה 5. הוספת קומת-גג חלקית 1. בקומת הקרקע: בניית מקלט בתחום המפולש, בנסיגה של 3.0 מ' מקו החזית, שינוי מחסנים קיימים בקומת הקרקע לדירת מגורים 2. בקומות הקיימות 2,3,4 עיבוי לחיזוק מכוח תמ"א 38 בהיקף הבניין, הרחבת בנייה בתחום רוי הבניין, סגירת מרפסת עורפית קיימת 3. בניית קומה 5 חדשה 4. בניית קומת-גג בשטח כולל 5. הקמת מעלית בתחום מגרעת קיימת, בתוך קווי הבניין. \*קיימת דירת קרקע שלא בהיתר - בתחום מחסנים בהיתר. דירת הקרקע הקיימת תתוכנן מחדש ותיכלל בהיתר כדירת מגורים

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות
- הוספת 1.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3.5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 14 יח"ד
- הקטנת קו בניין צדדי מ 2.5 עד 1.63 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מזרח
- הקטנת קו בניין צדדי מ 2.5 עד 2.36 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ בכיוון מערב
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב עד 5 מ"ר בכל הקומות

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

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. ,
5	יש לתקן את תכנית ההגשה - למחוק סימון החניה ולסמן גדר בגבול המגרש.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שרת משה 86

6108/205	גוש/חלקה	23-0636	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	30/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0566-086	תיק בניין
725.00	שטח	22-00581	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

י.ע.ז יזמות ובנייה והתחדשות עירונית בע"מ  
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

### עורך הבקשה

שחף זית  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1133.61, במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, רמפה ירידה לחניון, מגורים, כמות חדרי שירותים: 4, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 27, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מרפסת גג פרטית, 2x בריכות, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

בריכה: קומה: קומת גג, מיקום: על פי תכנית, נפח (מ"ק): 5.40, גודל: 2.0 על 3.0 מטר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ולהקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 27 יח"ד
- לאשר פתרון חלופי להסדר 0.62 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג

#	תנאי
	4400).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3240 ט.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ 1 במגרש ובסביבתו. עץ מספר 3

#### הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.62 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 ועדת משנה לתכנון ובניה שרת משה 34

6213/885	גוש/חלקה	23-0445	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	16/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0566-034	תיק בניין
720.00	שטח	21-02555	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעז יזמות ובנייה והתחדשות עירונית בע"מ  
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

### עורך הבקשה

חנן פומגרין  
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 8, שטח הריסה (מ"ר): 1535.7, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מאגרי מים וחדר שנאים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 יח"ד, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 21, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: חניות במרתפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות מעל ק. עמודים וחדר יציאה לגג עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש עבור 21 יח"ד הכולל:

- במרתף 3- : מאגר מים למתזים, חדר משאבות, מאגר מי צריכה פיר מעלית .  
במרתף 2- : 13 מקומות חניה , 2 חניות אופנוע 5 מחסנים .  
במרתף 1- : 12 מקומות חניה 2 חניות אופנוע 4 מחסנים מבואת חשמל .  
בקומת הקרקע : מבואת כניסה , חדר אופניים, נישת גז, חדר אשפה, 2 דירות עם ממ"ד וגינה מוצמדת .  
בקומות 1-4 : 3 דירות עם ממ"ד ומרפסת גזוזטראה  
בקומה 5 : 3 דירות עם ממ"ד וגזוזטראה ובדירה דרומית מרפסת קטנה נוספת.  
בקומה 6 (בנסיגה) : 2 דירות עם ממ"ד ומרפסת גג  
בקומה 7 (בנסיגות) : 2 דירות עם מרפסות גג וממ"דים וגישה במדרגות ספריליות לגג פרטי מוצמד .  
בקומת הגג הטכני : 18 קולטי שמש , 2 חלקי גג פרטי מוצמד לדירות שבקומה 7 עם דק עץ ובריכה פרטית .

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,409.00 ₪.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	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	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש

#	תנאי
	הקשר : אסך נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת 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 ועדת משנה לתכנון ובניה עובדיה מברטנורה 12, השל"ה 11

6957/150	גוש/חלקה	23-0885	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	18/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0232-012	תיק בניין
455.00	שטח	22-02089	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

טלניר תכנון ובניה בע"מ  
בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 5 הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:  
בכל הקומות עיבוי קירות חיצוניים וגרעין מדרגות והסטת המדרגות לדופן לצורך פינוי חלל למעלית. תוספת עמודים ומסתורי כביסה  
בקומת המרתף: שיפוץ המקלט הקיים והכשרתו לתקן, חיזוק ותוספות קירות ביציקת בטון.  
בקומת הקרקע: שדרת עמודים סגורה חלקית לטובת תוספת חדר בדירת הגן מצפון, ותוספת לובי כניסה וחדר לדירה אחרת ממזרח. מדרום - הרחבה נוספת בדירה השנייה.  
בקומה א'-ב': 3 דירות קיימות, תוספת מרפסת חדשה לדירה חזיתית הרחבת דירה לכיון דרום, שינויים בחלוקה פנימית.  
בקומה ג': תוספת מרפסות ל- 2 משלוש הדירות בקומה. שינויים בחלוקה פנימית.  
קומה ד' חדשה: בקונטור בניין קיים, 3 דירות חדשות עם חדרי מיגון מחוזקים ומרפסות ל-2 הדירות החזיתיות.  
קומה ה' בנסיגה: 2 דירות גג, עם מרפסות גג, מסתורי כביסה וחדר ממוגן לכל אחת.  
בגג העליון: קולטי שמש, מעבי מזגנים ובריכת שחייה, המשך גרעין המדרגות עד לקומה זו.  
בחצר: הריסת חדר אשפה והקמת מסתור אשפה חדש ושביל גישה בגבול המגרש מדרום. רמפת גישה ושביל עם מדרגות המובילים למבואת הכניסה, שטחים מגוננים משותפים וגמל מיים קיים.  
סך הכל יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 16 יח"ד (11 קיימות + 5 חדשות)

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי 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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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	הצהרת המבקש שהוטענה ב-30.11.22 למינוי אגרונום לליווי צמוד של הבניה המבוקשת בקרבת עץ מספר 1 מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4320.00 ₪.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616'
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
4	השלמת סעיפי הנחיות 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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הכובשים 9

6915/18	גוש/חלקה	23-0022	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	03/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0410-009	תיק בניין
375.00	שטח	21-00380	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ידידה לוונטהל

מצדה 7, בני ברק 5126112

### עורך הבקשה

בן נון אלון

שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 13, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים, שימוש מבוקש: מסחר, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 112, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

נפח חפירה (מ"ק): 300.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 19 יח"ד (6 יח"ד קיימות+13 יח"ד חדשות).

לאשר פתרון חלופי להסדר 16.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תב"ע ח'.

כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע.
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 38%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 19 במקום 13 המותר על פי תכנית.

### כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר.
  2. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
  3. שימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש של מסחר לתקופה של לצמיתות.
  4. חריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת, חישוב זכויות הבניה בהתאם לתכניות התקפות.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 16.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	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	שלב 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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#	תנאי
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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	השלמת 23 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	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#### הערות

#	תנאי
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 ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 23, פינסקר 29

6907/125	גוש/חלקה	23-0171	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	23/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0084-023	תיק בניין
377.90	שטח	21-02666	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ב.סביונים יזמות בע"מ  
החורש 10, סביון 5652510

### עורך הבקשה

יפתח חיינר  
תרשיש 11, קיסריה 32587

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 355.43, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, שטח חנות ע1, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חנות, כמות חנויות: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 12, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 12, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בן 3 קומות ובניית בניין חדש. חמש קומות מעל קומת קרקע משולבת+קומת גג חלקית. כולל מתקן חניה אוטומטי בגובה 2 קומות מרתף.

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לבקשת הצוות המקצועי, לשוב ולדון.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 128

7462/22	גוש/חלקה	23-0239	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0004-128	תיק בניין
268.00	שטח	21-00584	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רון יהל

כף גימל 6, רמת גן 5223399

### עורך הבקשה

רון יהל

כף גימל 6, רמת גן 5223399

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 426.44, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: מגורים, מסחר, מאגר מים, חדר מכונות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 9, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מזגנים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8, פירוט נוסף: מפלס תחתון של דירת המגורים במרתף, מפלס תחתון של החנות המסחרית במרתף, מחסנים, מאגר מים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

החלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 יח"ד מכוח תמ"א 38, כמפורט:

- קומת מרתף אחת עבור: מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית, חדר טכני לצנרת חברת החשמל, שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע, שטח נלווה לדירה שבקומת הקרקע, חצרות אנגליות, חדר מאגר מים, חדר מכונות, מחסן, מחסן אופניים,
- בקומת הקרקע - חזית מסחרית עבור יחידת מסחר אחת, מבואה כניסה לבניין, חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, בחלק העורפי של הקומה יחידת דיור אחת עם חצר מוצמדת.
- קומות א' ו-ב' - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף ומעלית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כל אחת.
- קומות ג' ו-ד' - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף ומעלית, יח"ד אחת עם ממ"ד ושתי מרפסות.

5. קומה ה' - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף ומעלית, 2 יח"ד: יח"ד עורפית עם ממ"ד ומרפסת עם פרגולה מעליה, מפלס תחתון (כולל מרפסת) של יח"ד קדמית.
  6. קומת גג חלקית - מפלס עליון של יח"ד קדמית כולל ממ"ד ומרפסת גג הצמודה לדירה עם פרגולה מעליה.
  7. על הגג העליון - מערכת סולארית, גנרטור.
  8. בשטח המגרש - פיתוח שטח, ריצוף, פיר שחרור עשן מהמרתף, פילר מים, פילר חשמל, גינה פרטית מוצמדת לדירה עורפית בקומת הקרקע.
  - סה"כ מתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עם חזית מסחרית, עבור 9 יח"ד.
- כולל תמריצי תמ"א הבאים:

5. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6.5 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע.
6. הרחבת הדירות מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.
7. תוספת יחידות דיור מכח תמ"א 38.

**כולל ההקלות הבאות:**

1. ביטול קומת ביניים
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר
3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר
4. הקלה מגובה הבנייה על הגג-מעל 2.5 מ'
5. פטור ממרפסות שירות
2. לאשר פטור מחנייה בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 220-0002 מיום 12/02/2020, אשר קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2'ו' לתקנות.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	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.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברזילי 1, מקוה ישראל 12

7444/9	גוש/חלקה	23-0257	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0048-001	תיק בניין
368.00	שטח	20-02468	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אגמים מ.א. בע"מ

הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045

### עורך הבקשה

איתי פידל

מקדונלד 12, רמת גן 52514

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 7, קומה בה מתבצעת התוספת: גג,

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

### החלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

1. להתיר היקף תמריצי תמ"א 38 למגורים ולאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוק מעטפת הבניין.
- חפירת קומת מרתף עבור שטח נלווה (אחסנה) המוצמד למסחר שבקומת הקרקע עם גישה בעזרת מדרגות לולניות. מרחב מוגן וחצר אנגלית, מאגרי מים וחדר משאבות.
- קומת קרקע - חלוקת שטח הקומה מחדש עבור 2 יחידות מסחר, ללא שינוי בקיוסק הקיים. הסדרת חדר אשפה.
- בקומה 1 הקיימת - משרדים בהיתר. חלוקת שטח הקומה מחדש עבור 2 משרדים עם פתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ותוספת מרפסת בהתאמה למרפסת הקיימת.
- בקומה 2 הקיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון.
- קומה 3 חדשה - עבור 2 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון.
- קומה 4 חדשה עבור 2 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון.
- הקמת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת עם מרפסת גג המוצמדת לה ופרגולה מעליה.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומות גג חלקית, עבור 7 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. תוספת קירות עיבוי/מעטפת 30 ס"מ בחזיתות צפון/מערב/דרום/מזרח
2. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע. ותוספת שטח בהיקף 2 קומות בקונטור קומה מורחבת וקומה חלקית (50%).
3. הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 7 יח"ד
4. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות כולל ההקלות הבאות:
  1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
  2. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים ע"י ניוז זכויות.
2. לאשר פתרון חלופי עבור 7.7 מקומות חניה לרכב פרטי- השתתפות בקרן חנייה. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 21/06/2022
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו

#	תנאי
	כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנ
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 07/11/2022
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	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 ועדת משנה לתכנון ובניה הרב קוק 14

6916/7	גוש/חלקה	23-0916	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	21/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0113-014	תיק בניין
319.00	שטח	21-02119	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרויקט הרב קוק 14, שותפות מוגבלת  
שדרות רוטשילד 35, תל אביב - יפו 6688304

### עורך הבקשה

תומר הררי  
החשמל 11, תל אביב - יפו 6618905

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 378.86  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון משותף  
פירוט המבוקש על הגג: אחר: בריכה

### החלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) בקיר משותף עם החלקה הסמוכה ממזרח, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 7 יח"ד (בבניין הנדון בלבד), בעת ובעונה אחת עם המגרש השכן בקיר משותף (הרב קוק 14א), כמפורט:

- מערכות משותפות לשני המבנים - מרחבים מוגנים קומתיים, חדר מדרגות ומבואות, מערכות מים וחשמל, חדר אשפה ומרתף משותפים.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- בקומת מרתף: חניון משותף עם המגרש השכן, מחסנים.
- בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, נישת גז בקונטור הבניין, דירת גן עורפית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- בקומות טיפוסיות 1 - 5 - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק ו-2 מרפסות (קדמית ועורפית).
- בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק, מרפסות גג הצמודות לדירה.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, פירי אוורור, בריכת שחייה.
- בחצר- פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינות ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, רמפת ירידה לחניון, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

- 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.

- תוספת 2 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל 5 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 7 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת

קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה

2. הבלטת גזזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

3. ביטול מרפסות השירות.

4. הקלה לבניית גרם מדרגות אחד, ומערכות טכניות משותפות (חדר אשפה, חיבור מים וחשמל) עם המבנה השכן שנבנה בעת ובעונה אחת כבניין אחד.

5. הקלה לבניית מרתף חניה משותף ל 2 חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביחד.

6. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה/חלקית.

7. הקלה לבריכת שחייה על הגג (ללא קירוי).

2. לדחות את טענות המתנגדים, שכן המוצע תואם את הוראות התכנית התקפה, מדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6. לדחות את הטענות הקנייניות שכן הוועדה רשאית לדון בסוגיות תכנוניות בלבד.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.65 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

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

#	תנאי
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3052.00 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת הרב קוק 14 א .
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא . ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. סימון זיקת הנאה בין הבניינים למרתפים, חדרי מדרגות, לובי, ממ"קים, מערכות טכניות

#	תנאי
	משותפות.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

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 ועדת משנה לתכנון ובניה הרב קוק 14א

6916/8	גוש/חלקה	23-0917	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	21/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	א0113-014	תיק בניין
292.00	שטח	21-02118	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אינפדורה מנג'מנט לימיטד  
ת.ד. 38811, מפעלי גרנות 3881100

### עורך הבקשה

תומר הררי  
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 411.80  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון משותף  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירת מגורים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 7  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: בריכה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 7, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) בקיר משותף עם החלקה הסמוכה ממזרח, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 7 יח"ד (בבניין הנדון בלבד), בעת ובעונה אחת עם המגרש השכן בקיר משותף (הרב קוק 14א), כמפורט:

מערכות משותפות לשני המבנים - מרחבים מוגנים קומתיים, חדר מדרגות ומבואות, מערכות מים וחשמל, חדר אשפה ומרתף משותפים.

- בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף, מעלית ומתקני תשתית משותפים.

- בקומת מרתף: חניון משותף עם המגרש השכן, מחסנים.

- בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, דירת גן עורפית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.

- בקומות טיפוסיות 1 - 5 - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק ו-2 מרפסות (קדמית ועורפית).

- בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק, מרפסות גג הצמודות לדירה.

- על הגג העליון - מערכות סולאריות, פירי אוורור, בריכת שחייה.

- בחצר- פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינון ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, רמפת ירידה לחניון, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

- 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.

- תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 5 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 7 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת

קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה

2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

3. ביטול מרפסות השירות.

4. הקלה לבניית גרם מדרגות אחד, ומערכות טכניות משותפות (חדר אשפה, חיבור מים וחשמל) עם המבנה השכן שנבנה בעת ובעונה אחת כבניין אחד.

5. הקלה לבניית מרתף חניה משותף ל 2 חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביחד.

6. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה/חלקית.

7. הקלה לבריכת שחייה על הגג (ללא קירוי).

2. לדחות את טענות המתנגדים, שכן המוצע תואם את הוראות התכנית התקפה, מדיניות תמ"א 38

והוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6. לדחות את הטענות הקנייניות שכן הוועדה רשאית לדון בסוגיות תכנוניות בלבד.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

#	תנאי
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכנ.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3052.00 ₪.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת הרב קוק 14 .
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא . ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. סימון זיקת הנאה בין הבניינים למרתפים, חדרי מדרגות, לובי, ממ"קים, מערכות טכניות משותפות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סירני חיים 11

6978/3	גוש/חלקה	23-1073	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	19/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0781-005	תיק בניין
484.56	שטח	22-00966	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעקב גיל

סירני חיים 11, תל אביב - יפו 6770309 מיכל אורן

סירני חיים 11, תל אביב - יפו 6770309

### עורך הבקשה

אייל אינגבר

השקד 10, גבעת שמואל 5405200

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים בקירות ואינסטלציה, תוספת אחרת: בקשה למיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי בניין מכח סעיף 10.1.3 מתב"ע 3448, תוספת בניה של מ"ד, תוספת יחידת דיור אחת לפי מקדם צפיפות 1.72, בניה בזמנית על הגג ללא נסיגות מקו בניין צדדי, חיזוק בניין נגד רעידות אדמה ללא קבלת תמריצי זכויות בניה מכח תמ"א 38, שימוש המקום כיום: בהיתר בית מגורים יחידת דיור אחת, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 57.7, שטח פרגולה (מ"ר): 10.53, חומר הפרגולה: עץ ומתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1954, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 2.86, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.34, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת קומה שנייה עבור יחידת דיור נוספת בבניין מגורים קיים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת הבנוי בקיר משותף עם הבניין הדרומי, כהקלה:

- למיסוד בניה קיימת מחוץ לקו בניין קדמי, צדדי ואחורי.
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% ובסה"כ 2 יח"ד במקום 1.72 המותרות והדירה הנוספת בשטח של 63.7 מ"ר עיקרי במקום 70 מ"ר המותרים.
- הגדלת תכסית הבניה ל-50% במקום 40% המותרים.
- לאשר הוספת מ"ד במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש האחורי במקום 5 מ' המותרים ו-2.3 מ' מגבול המגרש הצפוני במקום 3 מ' המותרים.

- לאשר פתרון חלופי להסדרת 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימות 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.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	פירוק הבניה הקשיחה מעבר לקו הבניין הקדמי והחזרת המצב לקדמותו בבניה קלה תריס/ויטרינה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ.
3	אישור מכון הרישי לפתרון המיגון .
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת יצחק 17, פרחי אביב 19

7093/399	גוש/חלקה	23-1532	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	26/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0700-017	תיק בניין
875.00	שטח	22-00629	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב (נחלת יצחק 17)  
הרוקמים 26, חולון 5885849

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1301.42  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניות, אחסנה, חדרי טכניים, חדר טרפו  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירות, חדרי טכניים, חדר אופניים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 36  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור, מעבי מזגנים  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: הצמדת גינות פרטיות, כמות מקומות חניה: 36, גדר בגבולות  
מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 16 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור 36 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף עם 39 מקומות חניה הכוללים 2 חניות נכים.
- לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
  - סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת.
  - תוספת 3 קומות מעל 5 קומות וקומת עמודים מפולשת.
  - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
  - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות מורחבות לפי בניין קיים בן 4 קומות על עמודים.

- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד קיימת כדין.
- זיקת הנאה לרחוב לטובת הרחבת מדרכה להולכי רגל.

- לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
  - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב נחלת יצחק ופרחי אביב בשיעור של עד 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.
  - ביטול מרפסות שירות הנדרשות לפי תכנית מ'.
  - ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 בחזית צדדית צפונית ומזרחית.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטים.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ 14.11.22 של אדיר-יעוץ נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמק ברכה 28, פרחי אביב 7

7093/433	גוש/חלקה	23-1720	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0702-028	תיק בניין
1,035.00	שטח	23-00951	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שטב"ן בע"מ

תרע"ד 11, רמת גן 5250353

### עורך הבקשה

דניאל מועלם

סירקין 13, גבעתיים 5325007

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 1548.98

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז

פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 38

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 91

פירוט נוסף: 1. הקמת בניין אחד עם 2 אגפים וחדרי מדרגות, בן 8 ק' + קומת גג לחדרי גג מעל קומת כניסה

הכוללת דירות גן ומעל 2 מרתפי חניה לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים, במסגרת תכ"ע ותמ"א 38 תיקון 3א.

2. תוספת שטחי בניה, קומות יח"ד מכח תמ"א 38.

3. הגלת מספר יחידות הדיור לסה"כ 38 יח"ד בהתאם לסעיף 4.2.5-ד' במסמך תא/מק/9086

4. בניית מרתף חניה משותף עם עמק הברכה 30 ומתן זיקת הנאה בין המגרשים בקומת המרתף ובכניסה לחניה.

5. שטח חילחול משותף יחד עם עמק הברכה 30 בסך כולל של 15% משטח שתי החלקות יחד ולא כל חלקה

בנפרד

גן ילדים קיים ממ"ד: לא

צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 16 יח"ד.

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, אגף A צפוני הפונה לחזית רחוב עמק ברכה ואגף B דרומי הפונה לחזית רחוב פרחי אביב, בני 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 38

יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה בכתובת עמק ברכה 30 (חלקה 426) עם 91 מקומות חניה סה"כ ב-2 החלקות, הכוללים 4 מקומות חניה לנכים.

3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- סגירה ומילוי קומת עמודים
- תוספת 3 קומות מעל 5 קומות וקומת עמודים מפולשת
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות על עמודים.
- קומת גג חלקית עם חדרי יציאה לגג במסגרת תכנית ג1.
- תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין.
- תוספת 22 יח"ד ל-16 יח"ד המותרות על פי תכנית מ'.
- לאשר בנייה בקו בניין צדדי של 3.6 מ' בהתאם לתכנית מ' החלה על המגרש ובסטייה ממדיניות הוועדה (4 מ') בשל אילוצי גודל המגרש.

4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- ביטול מרפסות שירות הנדרשות מכח תכנית מ'.
- ביטול נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוז שטחים בין הקומות.
- בניית מרתף משותף עם חלקה מס' 426 ומתן זיקת הנאה.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחובות עמק ברכה ופרחי אביב בשיעור של עד 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 30.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר שנאים יהיה על פי כל דין.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 104,771 ש"ח.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם

#	תנאי
	אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם חלקה סמוכה מס' 426.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 20 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



עיריית תל-אביב-יפו  
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 23508 בקשת רישוי: 23-1720  
עמ' 97

עיר ללא הפסקה

פילון 5 תל-אביב-יפו 6451805 | טלפון: 03-7247777 | אתר אינטרנט: [www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il)

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נתן 41, פנואל 10

6135/69	גוש/חלקה	24-0109	בקשה מספר
התקוה	שכונה	21/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4031-042	תיק בניין
153.18	שטח	23-00844	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לימור כבירי

הברוש 80, כפר טרומן 7315000

### עורך הבקשה

נדב הייפרט

שדרות ירושלים 139, תל אביב - יפו 6815134

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 92.59  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרי משחקים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: יחידת דיור  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 3  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג, שכן, הבקשה אינה תואמת להוראות תכנית 2215, 2215א, ג3 ו-ע1, כמפורט:

- מקודמת תכנית 4764 - רה פרצליה בשכונת התקווה, בהתאם לתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, הוחרגו בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות. מפת המדידה שהוגשה בתכנית לא תואמת את המפה שהוגשה ואושרה ע"י צוות התכנון כחלק מתהליך הבקשה להסדרת המגרש.
- שטחי הבניה המוצעים בטבלת השטחים חורגים בכ-21 מ"ר מעבר לשטח מרבי של 226 מ"ר המותר לבניה ב-3 קומות ומהווה סטייה ניכרת.
- תכנית חדר היציאה לגג המוצעת הינה כ-53 מ"ר וללא נסיגות נדרשות לחזיתות רחוב נתן ופנואל בניגוד לסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית ג3, לפיו, תכנית הבניה הכוללת על הגג תהיה בכפוף לנסיגות הבניה על הגג המפורטות בתכנית זו ולא תעלה על 40 מ"ר לדירה וחריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

אין הצדקה להגדלת התכסית על הגג והמשך חדר המדרגות והמעלית לצורך גישה נוספת לחדר יציאה לגג.

4. מוצעת בניה במרחק של כ-0.9 מ' בחזית דרומית במקום 2 מטר בהקלה.

5. סידור כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע דרך שטח נלווה בקומת המרתף נוגד את הוראות תכנית ע.1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמק ברכה 30, פרחי אביב 9

7093/426	גוש/חלקה	24-0567	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	16/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0702-030	תיק בניין
1,210.00	שטח	23-00943	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שטבן בע"מ

תרע"ד 11, רמת גן 5250353

### עורך הבקשה

דניאל מועלם

סירקין 13, גבעתיים 5325007

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 1780.47

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז

פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 38

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מדרגות כללי

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 91

פירוט נוסף: 1. הקמת בניין אחד עם 2 אגפים וחדרי מדרגות, בן 8 ק' + קומת גג לחדרי גג מעל קומת כניסה

הכוללת דירות גן ומעל 2 מרתפי חניה לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים, במסגרת תב"ע ותמ"א 38 תיקון 3א.

2. תוספת שטחי בניה, קומות ויח"ד מכח תמ"א 38.

3. הגלת מספר יחידות הדיור לסה"כ 44 יח"ד בהתאם לסעיף 4.2.5-ד' במסמך תא/מק/9086

4. בניית מרתף חניה משותף עם עמק הברכה 28 ומתן זיקת הנאה בין המגרשים בקומת המרתף ובכניסה לחניה.

5. שטח חילחול משותף יחד עם עמק הברכה 28 בסך כולל של 15% משטח שתי החלקות יחד ולא כל חלקה

בנפרד.

גן ילדים קיים ממ"ד: לא

צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 16 יח"ד.

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, אגף A צפוני הפונה לחזית רחוב עמק ברכה ואגף B דרומי הפונה לחזית רחוב פרחי אביב, בני 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 44

יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה בכתובת עמק ברכה 28 (חלקה 433) עם 91 מקומות חניה סה"כ ב-2 החלקות, הכוללים 4 מקומות חניה לנכים.

3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- סגירה ומילוי קומת עמודים.
- תוספת 3 קומות מעל 5 קומות וקומת עמודים מפולשת.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות על עמודים.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין.
- תוספת 25 יח"ד ל-19 יח"ד המותרות על פי תכנית מ'.
- לאשר בנייה בקו בניין צדדי של 3.6 מ' בהתאם לתכנית מ' החלה על המגרש ובסטייה ממדיניות הוועדה (4 מ') בשל אילוצי גודל המגרש.

4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- ביטול מרפסות שירות הנדרשות מכח תכנית מ'.
- ביטול נסיגה בבנייה על הגג ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוז שטחים בין הקומות.
- בניית מרתף משותף ומתן זיקת הנאה לחלקה מס' 433.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחובות עמק ברכה ופרחי אביב בשיעור של עד 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.

5. לדחות את ההתנגדות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בשכונה. ביחס לטענות לפגיעה בנוף ואור, מדובר בטענות שהם קנייניות ואינן משיקוליה של הוועדה. בנוסף, טענות בדבר פגיעה בנוף וחסירת אור ואוויר אינן יכולות להוות טעם מספיק לדחיית בקשה להיתר מכח תמ"א 38 לאור חשיבות התמ"א וחשיבות חיזוקם של המבנים.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 28.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר שנאים יהיה על פי כל דין.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות

#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 104,771 ₪.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	לפי תחילת עבודה בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם חלקה סמוכה מס' 433.
3	אישור אגף הנכסים.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 20 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל האספרגוס 10

6150/253	גוש/חלקה	24-0118	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	22/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0762-010	תיק בניין
164.00	שטח	22-01917	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אסף מאיר

נחלת בנימין 26, תל אביב - יפו 6516203

### עורך הבקשה

אסף מאיר

נחלת בנימין 26, תל אביב - יפו 6516203

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 86.62

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר: חדר משחקים

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מגורים

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבה מ"א

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: מעבי מ"א ובלוני גז

צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

### א. לאשר את הבקשה הכוללת:

- הריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות ועליית גג בצורה מורחבת עבור יח"ד אחת עם מדרגות פנימיות, מעל קומת מרתף בקיר משותף עם הבניין השכן בחלקה המזרחית הסמוכה.
- בקומת המרתף: מרתף בתכנית הבניין הכולל ממ"ד, מחסן, חדר משחקים וחצרות אנגליות לכיוון החזיתות הצפונית קדמית והמערבית צידית.
- עליית גג עם מרפסת צמודה בחזית הצפונית.
- גג משופע בחיפוי פאנלים סולריים עם חלונות במישור הגג.
- בפיתוח שטח: הקמת גדרות ונישה לאשפה, שער כניסה, נטיעת עצים בחזית הדרומית אחורית.

### כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 75 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 1.8 מ' במקום 2 מ' המותר

ב. לאשר פתרון חניה להסדר שני מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.14]
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

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

#	תנאי
	הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616' / 3729א'. ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
6	תצהיר חתום ע"י עורך הבקשה בדבר עמידות באש

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוחמי גליפולי 9, ברגי בנימין 10

6134/103	גוש/חלקה	23-1896	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	31/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0647-009	תיק בניין
365.00	שטח	22-00242	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ראובן בחכמה  
ברגי בנימין 10, תל אביב - יפו 6742440

### עורך הבקשה

תומר זבולני  
תל חי 39, כפר סבא 4422908

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 68.69, שטח פרגולה (מ"ר): 17.28, חומר הפרגולה: עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1997, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 6.27, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.73,

### החלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בקומה א' בבניין מגורים קיים עם 2 יח"ד, מהסיבות הבאות:

1. אין הסכמה של בעלי תת חלקה מס' 1 לבנייה על חלק מהגג המשותף.
2. חדר היציאה לגג מבוקש בקו בניין 0 לחזית הדרומית במקום 1.20 מ' לפי תכנית ג'1.
3. המצללות המבוקשות בקומת הקרקע מנוגדות לתקנות ולהנחיות המרחביות.
4. לקבל את ההתנגדות מאחר וקיים תקנון מוסכם בין שני בעלי תתי החלקות אשר ממנו עולה כי "כל בנייה חייבת לקבל מראש את הסכמת חוכרי יתר הדירות" וכיום אין הסכמה של תת חלקה מס' 2.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לה גוארדיה 70, הגבור האלמוני 42

6133/874	גוש/חלקה	23-1072	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	19/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0635-070	תיק בניין
2,582.00	שטח	22-02590	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן

ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

### עורך הבקשה

אדר סקר

הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 2069.61, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה ושטחים טכניים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות מגורים ושטחים טכניים למגורים, על הגג: קולטי שמש, אחר: מערכות טכניות למגורים, יציאת גרם מדרגות כללי לגג, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: נישות לתשתיות המבנה ופתי איורור מרתפים, כמות מקומות חניה: 71, פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות המכיל 22 יח"ד ובניית שני בנייני מגורים חדשים בני 8 ו-7 קומות המכילים 67 יח"ד, בניית שתי קומות מרתף עבור חניה, תחט"פ, חדרים טכניים ומחסנים

### החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין A בן 6 קומות וקומת גג חלקית ובניין B בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 67 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.
- לאשר מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
  - תוספת 13 מ"ר ל- 22 יח"ד הקיימות בבניין.
  - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
  - הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.
  - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
  - תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים.

4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
1. הבלטת גזזטורות לחזית קדמית לרח' הגיבור האלמוני בכ-2 מ' מעבר לקו הבניין המותר
  2. הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם להמלצת צוות התכנון
  3. תכנון מרתף משותף בין חלקות 874-870 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות
  4. הקמת בריכות שחיה במרפסת הגג
  5. נסיגה של 1.20 מ' במקום 2 מ' בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי.
  6. ביטול נסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי באורך שלא יעלה על שליש מאורך החזית.
5. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הקדמי מערבי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.
7. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבנייה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
5	אישור רשות הכבאות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד

#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית .
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים
2	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין חלקות 871, 872, 873, 874 ו-870 גוש 6133
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 129 עצים בגודל 10 לפחות ("4) בכל חמשת המגרשים המשויכם לבקשה זו או בהתאם להצהרת עורך הבקשה על המגרש הזה.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 34 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גוש עציון 25א

7068/47	גוש/חלקה	23-1725	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0540-025	תיק בניין
	שטח	23-00541	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שמעון נצחון עורקובי  
בית השיטה 10, בת חפר 4284200 שאול קצב  
מצדה 22, תל מונד 4062223

### עורך הבקשה

אליה פדרמן  
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

- לאשר את הבקשה להקמת אגף חדש בקיר משותף עם אגף (בניין) קיים בחלקה בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יח"ד, מעל קומת מרתף הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן באותה החלקה, הכולל:
- בקומת מרתף: שטח המוצמד לדירת הקרקע (חדר משחקים ואחסנה) המחובר במדרגות פנימיות.
  - בקומת הקרקע: יחידת דיור עם גישה לקומת המרתף.
  - בקומה השנייה: יחידת דיור אחת עם מרפסות הבולטות 1.20 מ' לחזיתות הקדמית והאחורית ומדרגות פנימיות לחדר יציאה לגג.
  - בקומת הגג החלקית: חדר יציאה לגג המוצמד עם מדרגות פנימיות לדירה בקומה העליונה עם מרפסת גג ופרגולה.

בחצר: זיקת הנאה 1 מ' לרחוב גוש עציון, גדרות קיימות, במרווח הצדדי חניות אופניים וחצר אנגלית, במרווח הקדמי וצמוד לקיר משותף לאגף השכן פילרים לאשפה ומתקנים טכניים.

לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:

- קו בנין צדדי 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
- קו בניין אחורי 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותר
- הבלטת מרפסת לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0.00 % מן המרווח המותר
- תכסית 45% במקום 40% המותר, לשיפור התכנון ללא חריגה בשטחים המבוקשים באגף החדש.

לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - 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 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	רישום זיקת ההנאה בפועל ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין.

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 ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יד לבנים 28, הגבור האלמוני 43

6133/489	גוש/חלקה	24-0541	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	11/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0637-022	תיק בניין
	שטח	22-02703	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 7010000

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1967.07  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מאגר מים, חדר טרפ  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 71  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים, מערכות טכניות  
פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 208.00  
פירוט נוסף: הריסת בניין בן 3 קומות מגורים, ו 25 יח"ד שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 7 קומות  
מגורים ושתי קומות מרתף עבור 71 יח"ד, לפי תמ"א 38 שינוי 3א, ולפי מדיניות הוועדה המקומית של תמ"א 38.  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת  
אדמה.

לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 3 אגפים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 64  
יח"ד. המרתף כולל תכנון של מעבר עתידי לכלי רכב מקומה 1- במרתף למרתף שיתוכן בחלקה 488  
(גוש 6133).

לאשר מכח תמ"א 38/3א ומדיניות הוועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת  
אדמה:

א. תוספת 13 מ"ר ל-25 יח"ד הקיימות בבניין.

ב. תוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספות לפי מדיניות הוועדה.

ג. תוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג' עבור 6 יח"ד.

ד. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.  
לאשר את ההקלה הבאה לשיפור התכנון:

נסיגה בבניה בו זמנית לפי ג'1, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית.  
הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.

בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב עמק  
איילון, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 46,735 ₪.

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	אושרה כריתה של עצים שמספריהם 110-135 ו-147-150 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לאיכלוס

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 28 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
3	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

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 ועדת משנה לתכנון ובניה קדם 77, חנאניא יעקוב ג'ורג' 2

8991/60	גוש/חלקה	23-0208	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	30/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	3060-077	תיק בניין
342.83	שטח	21-01718	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לבנט קדם 77 בע"מ

שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403

### עורך הבקשה

דניאל רבס

רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 498.11  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: שטח תת קרקעי נלווה למגורים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי קומתי ודירות  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 7  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: גג פרטי לדירה 7  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 7  
פירוט נוסף: בקומה 3 מפלס 10.00 + מבוקשת בריכה במרפסת גג ללא הבלטה מעל למפלס הרצפה.  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לבקשת היועצת המשפטית, לשוב ולדון.

החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטינברג 4

6981/149	גוש/חלקה	23-0340	בקשה מספר
שפירא	שכונה	26/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3588-004	תיק בניין
503.00	שטח	22-02375	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אושר כהן  
צפרירים 10, גבעתיים 5348529 יעל כהן  
צפרירים 10, גבעתיים 5348529 אליעזר ון דייק  
השילוח 14, תל אביב - יפו 6687145 טל דבורה ון דייק  
השילוח 14, תל אביב - יפו 6687145

### עורך הבקשה

דפנה בר שדה  
קארו יוסף 28, תל אביב - יפו 6701432

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 156.37, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: משרד עבור בעל מקצוע חופשי בהתאם לע1, בקומת הקרקע: אחר: בניה מחדש של דירת הקרקע המערבית. כולל ירידה למרתף, כמות חדרי שירותים: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2, על הגג: חדרי יציאה, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: מדרגות חיצוניות לירידה למרתף, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8, פירוט נוסף: הריסה ובניה מחדש של האגף המערבי של הבניין (שתי דירות מתוך 4) כולל תוספת מרתף, ממ"דים וחדר על הגג עבור דירה עליונה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

החלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לבקשת היועצת המשפטית, לשוב ולדון.  
החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מימון שלמה 11

6974/64	גוש/חלקה	23-1141	בקשה מספר
שפירא	שכונה	26/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3575-011	תיק בניין
532.00	שטח	22-02877	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עידו פולניקוואט

מימון שלמה 11, תל אביב - יפו 6687611 שני פולניקוואט

מימון שלמה 11, תל אביב - יפו 6687611

### עורך הבקשה

גילי הרמולין

חכמי אתונה 55, תל אביב - יפו 6687501

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2408, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 80, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 140, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 20, חומר הפרגולה: בטון, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1974, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 7.4, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד), מעל מערכת עמודים וירידת קירות ממ"ד מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע וכן הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה כולל מרפסת גג היקפית ופרגולה בעורף המרפסת.

### כולל ההקלות הבאות:

- תוספת 6% הקלה יחסית למבקש מעל 110 מ"ר המותרים.
- בניה שלא ברצף בחזית צידית אחורית וקדמית.

ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניה קיימת בכניין או בתחום המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

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

### תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק	1
הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)	2
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

### תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית.	1

### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור אגף הנכסים	1

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 ועדת משנה לתכנון ובניה רשי"ף (ר' שמואל יוסף פיין) 7

6894/48	גוש/חלקה	23-1001	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	04/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0392-007	תיק בניין
220.00	שטח	22-00022	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פיין שבע בע"מ

אשל 104, עומר 8496500

### עורך הבקשה

יהונתן מוסן לוי

וולמן יהודה 5, תל אביב - יפו

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 11, מספר יח"ד מורחבות: 6, קומה בה מתבצעת התוספת: 1 עד 4, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: העתקת חדר מדרגות ושינויים במחיצות פנים, תוספת אחרת: תוספת ממ"דים, שימוש המקום כיום: בהיתר הבנין נבנה בהיתר על פי שיטחו וניפחו. לא נמצא היתר למגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 133.9, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.1, שימוש חורג: שימוש מבוקש: בניה למגורים, 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, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

החלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים בהיתר, בן 2 קומות עם יציע מעל מרתף המשמש לתעשייה, שכן:
  - כוללת השלמת הבניה במפלס היציע לקומה מלאה ואישור הבניה בקומה העליונה שלא כדין, בניגוד להוראות התמ"א ובגדר סטייה ניכרת לעניין הזכויות המותרות;
  - הוגשה במסלול של תוספת בניה מכוח תמ"א 38, לבניין שהוצג כקיים עם 4 קומות מעל מרתף, בניגוד לנמסר בתיק המידע, לפיו נדרש להוכיח קיומו של הבניין כדין לרבות בינוי ב-4 קומות;
  - התכנון מהווה הריסת מרבית קירותיו של הבניין, למעט שמירת חלקי קירות הקיימים בחריגה מקווי הבניין המותרים לצד ולאחור והוספת קירות חדשים באותו הקונטור, בקומות החדשות ללא כל הצדקה תכנונית לכך, בניגוד למדיניות הועדה והוראות תמ"א 38 ובגדר סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין;

- כוללת תוספת קומות מעל הקיים בהיתר, מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י הוראות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה;
  - מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38;
  - נוגדת הוראות תכנית ג/1 לעניין התכסית המותרת בקומת הגג ובגדר סטייה ניכרת;
  - נוגדת הוראות תכנית ג/1 לעניין הגובה המותר בקומת הגג;
  - נוגדת עקרונות התכנית ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 לרבות תכנון הבניה בקומת הקרקע לרבות הוספת דירה בעורף הבניין עם היקף השטח הסחיר הנמוך משמעותית ביחס לשטח הסחיר הקיים בהיתר ומספר יחידות המלאכה ואומנות הנדרש;
  - כוללת סידור מגורים בקומה א בניגוד למאוסר בהיתר לתעשייה ולא פורסמה הקלה לכך;
  - הוגשה ללא הצגת השימושים בקומת המרתף בשטחים הנלווים למגורים, בניגוד להוראות תכנית ע1 ומהווה הגדלת השטח למטרה העיקרית בגדר סטייה ניכרת מאחר וכל השטחים המותרים נוצלו;
  - כוללת כניסה נוספת למרתף מהחצר בניגוד להוראות תכנית ע/1;
  - סורבה ע"י מכון הרישוי.
2. לקבל את ההתנגדויות לרבות בנייה בקווי הבניין המוקטנים ובניה בניגוד להוראות התמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדה יצחק 28

7067/49	גוש/חלקה	23-0555	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	18/04/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0533-028	תיק בניין
992.00	שטח	20-02492	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נבו ניסן השקעות בע"מ  
רענן 2, תל אביב - יפו 6684115

### עורך הבקשה

גבריאל נבון  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים ע"י חלוקת שטח משרדים לחדרי מלון הכולל מעברים.  
סגירת מרפסות מקורות ו שינויים בחזיתות, תוספת אחרת: בניית מסתור אשפה

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מלונאות, שימוש חורג בקומה מספר: 3, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 3430.00, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לאור אישור משרד התיירות, לאשר את השימוש החורג מהיתר, מתעשייה לשימוש מלונאי ב- 4 קומות טיפוסיות עליונות לצמיתות והפיכתן ל-43 יחידות אכסון מלונאי וחללי עזר.  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת אישור משרד התיירות התואם את המבוקש.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לשפץ את המקלט הקיים בהתאם לאישור פיקוד העורף
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת בניה קיימת ללא היתר בשטח המגרש
2	רישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי השימוש המלונאי ללא הסכמת העיריה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור משרד הבריאות
2	השלמת שיפוץ המקלט
3	יש להציג באזור המסתור ברז שטיפה וניקוז - ייבדק בשלב הגמר. יש לוודא שהפתח אפשר הוצאה של עגלות האשפה. הגנות על הקירות: יהיו באמצעות פח מרוג בגובה 80-140 ס"מ - ייבדק בשלב הגמר. יותקנו הגנות לאורך תוואי הפינוי - צינורות או פח מרוג בהתאם לרוחב התוואי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, ערן סויקה מ- 9.1.2023
2	ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

<p>ההחלטה: החלטה מספר: 21 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2023-0022 מתאריך 20/12/2023</p>
---

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מתעשייה לשימוש מלונאי בקומות 2-5 לצמיתות בבניין קיים בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף ומתקנים טכניים על הגג, הריסת חלוקה פנימית ב-4 קומות טיפוסיות והפיכת ל-44 יחידות אכסון מלונאי וחללי עזר בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת אישור משרד התיירות התואם את המבוקש.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לשפץ את המקלט הקיים בהתאם לאישור פיקוד העורף
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת בניה קיימת ללא היתר בשטח המגרש
2	רישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי השימוש המלונאי ללא הסכמת העיריה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור משרד הבריאות
2	השלמת שיפוץ המקלט
3	יש להציג באזור המסתור ברז שטיפה וניקוז - ייבדק בשלב הגמר. יש לוודא שהפתח אפשר הוצאה של עגלות האשפה. הגנות על הקירות: יהיו באמצעות פח מרוג בגובה 80-140 ס"מ - ייבדק בשלב הגמר. יותקנו הגנות לאורך תוואי הפינוי - צינורות או פח מרוג בהתאם לרוחב התוואי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, ערן סויקה מ- 9.1.2023
2	ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



עיריית תל-אביב-יפו  
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 27482 בקשת רישוי: 23-0555  
עמ' 125

**החלטה התקבלה פה אחד.**