

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 0014-24-2 תאריך: 04/09/2024 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:15  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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.

עמוד	מות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פוזיילוב - ניצנים ברודצקי 41 ת"א בע"מ	ברודצקי 41	-0985 041	-22 0874	1
<a href="#">5</a>	בניה חדשה מרתפים	מיכאל בורובסקי	נח מרדכי עמנואל 3	-0997 003	-24 0363	2
<a href="#">7</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אלי ברשישט	דבורה הנביאה 71	-0870 071	-24 0385	3
<a href="#">9</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שי שלום לביא	תירוש 16	-0876 016	-21 0381	4
<a href="#">13</a>	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	יעל גולדה רם	גור (מוטה) מרדכי 11	-0956 011	-24 0968	5
<a href="#">14</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	כדבעי בע"מ	שלמה המלך 55	-0191 055	-23 1041	6
<a href="#">18</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אלמוג 38 בע"מ	פנקס דוד צבי 15	-0478 015	-23 0101	7
<a href="#">22</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הנכס ברחוב דיזנגוף 146 בתא בע"מ	דיזנגוף 146	-0187 146	-23 1419	8
<a href="#">24</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	זיפ תמ"א 38 זנגביל 19 ת"א בע"מ	זנגביל 19	-0236 019	-23 1217	9
<a href="#">27</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נוגה הירקון בע"מ	הירקון 56	-0027 056	-23 0284	10
<a href="#">32</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בי.קיו.סופט בע"מ	גדרה 6	-0128 006	-23 1343	11
<a href="#">35</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	דיזינגוף 275-277 התחדשות עירונית בע"מ	דיזינגוף 275	-0187 275	-23 1312	12
<a href="#">38</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	רועי צור	דיזינגוף 277	-0187 277	-23 1511	13
<a href="#">41</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים	פרויקט גן העיר בע"מ	שדרות בן גוריון 95	-0496 071	-21 0355	14

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	פרטי או בניין עם ערוב שימושים					
<a href="#">43</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ארץ חברה ישראלית ברנפלד 2 תל אביב ס.ח.א.ב בע"מ	ברנפלד שמעון 2	-0746-002	-23-1893	15
<a href="#">46</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	חי סגל	שטיין 41	-0165-034	-23-1346	16
<a href="#">48</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	זב אולך	שביל מנדלקרן 9א	-1043-009	-23-0196	17
<a href="#">51</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אשדר חברה לבניה בע"מ	שדרות ירושלים 147	-3001-151	-22-0187	18
<a href="#">55</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	אביב העמותה לקידום חינוך ברוח וולדורף בתל אביב ע"ר	אלפסי יצחק 2	-3779-024	-20-0912	19
<a href="#">57</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	קבוצת חג"ג - סלמה בע"מ	דרך שלמה 46	-0414-046	-24-0058	20
<a href="#">59</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	חנוך רפפורט	נחלת בנימין 115	-0003-115	-23-1248	21
<a href="#">62</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת ניסנוב - התחדשות עירונית בע"מ	צונץ 18	-3724-018	-23-1153	22

## פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-24-0014 תאריך: 04/09/2024 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:15  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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 בבקשה בצונץ 18
	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	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה בעמנואל 3
	דודו לניאדו	חבר מועצה	החל מהבקשה בעמנואל 3
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	החל מהבקשה במוטה גור 11
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	ע"י רועי אלקבץ
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק	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	
	עו"ד יובל רז	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	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	ע"י מעיין חזן
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 41, בלום ליאון 31, בלום ליאון 33, בלום ליאון 35, בלום ליאון 37

6768/40	גוש/חלקה	22-0874	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	02/06/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0985-041	תיק בניין
2,448.00	שטח	19-01063	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פוזילוב - ניצנים ברודצקי 41 ת"א בע"מ  
ברודצקי 41, תל אביב - יפו 6905228

### עורך הבקשה

איתי פידל  
מקדונלד 12, רמת גן 52514

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1519.38  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חדרים טכניים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות קרקע+חדר עגלות  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 55  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים  
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: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-02 מתאריך 04/09/2024

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד בקומה, 2 יח"ד במרתף, 10 יח"ד סה"כ. והקמת בניין למגורים המורכב מ 2 אגפים עם קיר משותף וחצר חיצונית לא מקורה במרכז המבנה בן 5 קומות וקומת גג חלקית (2 אגפים), מעל 2 קומות מרתף, עבור 51 יחידות דיור סך הכל, בסטייה ממסמך המדיניות לנושא עיצוב הבניין לצורך תכנון איכותי של יח"ד קטנות בבניין. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;
- לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן המבוקש תואם את המדיניות לנושא גובה הקומות ויחידות דיור. הפרסום לנושא גובה הקומות היה לא מדויק ואינו משקף את המבוקש, 4.65 קומות בהתאם למותר לצורך קבלת תכנון אדריכלי איכותי עבור כל הדירות בקומה המאפשר הבלטת מרפסות לחזית צידית אשר אינו משפיע בשום צורה על המתנגד. אשר על כן, מומלץ לדחות את ההתנגדות.

### 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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19535 מ <sup>2</sup> .
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	יש להציג תיאום הנדסי עוגנים מאושר ובתוקף.
3	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
4	יש לתאם את ההעתקה עם מנהל תחום עצים, יפי שרעבי.
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים שמספריהם 6, 7, 8, 13, 14, 15, המיועדים להעתקה לשטח ציבורי
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	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות;
2	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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות ההעתקה הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בעוד שלושה שבועות. התוכנית תציג סטייה מהמדיניות לנושא עיצוב הבניין וקוי הבניין. שאר הנושאים יתוקנו בהתאם להחלטת הוועדה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024

לשוב ולדון בבקשה בעוד שבועיים לאחר סיום במקום.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 7  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0015 מתאריך 17/08/2022

ההחלטה : החלטה מספר 7  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0015 מתאריך 17/08/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מבוקשות 51 יחידות דיור מכוח מסמך המדיניות של תמ"א 38 ובהתאם לכך יש להכין תב"ע לצורך מתן שטחי ציבור ולא מומלץ לאשר סטייה מהמדיניות שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך;
2. מוצעות רק 5 יחידות דיור קטנות במקום 7 יחידות דיור קטנות הנדרשות ולא מומלץ לאשר סטייה מהמדיניות שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך;
3. מבוקשת 2 יחידות דיור מעבר למותר דבר שלא ניתן לאשר;
4. מבוקשת חריגה של 320 מ"ר בשטחים העיקריים מעבר למותר כתוצאה מחישוב שטחי שירות בקומות התמ"א דבר שלא ניתן לאשר;
5. מבוקשות 73 מקומות חניה, כאשר דרישה הינה 55 מקומות חניה עבור 55 יחידות דיור בהתאם למדיניות תמ"א 38 דבר כ 18 מקומות חניה מעבר למותר דבר שלא ניתן לאשר
6. מתוכננת רמפה דו סיטרית באמצע המגרש ללא תיאום ובניגוד מוחלט למדיניות הדורשת כניסה במעלית חניה בתכנית הבניין;
7. מבוקש 12% חלחול טבעי במקום 15% הנדרשים דבר הנוגד את התב"ע ואת מדיניות הוועדה לנושא חלחול ולא ניתן לאשר את המבוקש.
8. קיימת חריגה בתכנית המרתף של 53.16 מ"ר מעבר ל 85% המותרים מותר דבר שלא ניתן לאשר.
9. קיימת חריגה של 18 מ"ר בתכנית קומת הגג מעבר ל 65% המותרים;
10. מוצעים מסתורי כביסה מעבר למישור החזית האחורית ב 0.72 מ' והנ"ל בניגוד להנחיות מרחביות ;
11. מוצעות מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון רח' ברזיל בכ- 2.30 מ' לעומת 1.20 מ' המותרים בהתאם למדיניות רמת אביב המאושרת;
12. מוצעות מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין הצדדי הדרומי ב-2.25 מ' לעומת 1.20 מ' המותרים בהתאם למדיניות רמת אביב המאושרת ולא מומלץ לאשר סטייה ממדיניות .
13. עיצוב המרפסות אינו תואם מסמך מדיניות תמ"א 38 בשכונת ואינו תואם הנחיות מרחביות ולא מומלץ לאשרם;

14. תכנון קומת הקרקע אינו כולל חדר אופניים לרווחת כל הדיירים בהתאם לנדרש במדיניות דבר שלא מומלץ לאשר.
15. הבקשה אינה כוללת תוכנית פיתוח המציגה מפלסים ולא ניתן לתת חוות דעת על הפיתוח במגרש;
16. לא הוצגה פריסת גדרות והתוכנית כוללת גדרות בניגוד למותר ע"פ המדיניות בשכונה;
17. מבוקשת הבלטת פרגולה ע"י קורות בטון בעבר לקו המרפסות בניגוד להנחיות מרחביות;
18. מבוקשת מרפסת גג עם גישה ברוחב 0.55 מ' בניגוד לתקן;
19. מבוקשת פרגולה בגג ללא נסיגה נדרשת של 1.20 מ'.
20. קומת מרתף מפלס (-2) מוצעת עם חלל כלוא בשטח של כ 680 מ"ר דבר שלא מומלץ לאשר.
21. לא מומלץ לקבל את מיקום חנית האופניים של כל הבניין הממוקמת במרתף ברחבה פתוחה המופרדת מפלסית מהמעליות, לא נוחה לגישה ולא בחדר מסודר;
22. הוגש נספח תנועה שלא תואם תכנית אדריכלית
23. תוכנית הפיתוח אינה כוללת מפלסים וסימון קרקע טבעית, כמו כן היא אינה מתחשבת ברחובות הגובלים ואינה מתייחסת לשביל הולכי הרגל בחזית אחורית;
24. לא הוצגו בתי גידול ושטחי חלחול כנדרש ועל כן לא ניתן לאשר את הפיתוח שהוצג;
25. לא הוצגה גדר בנויה בגובה 1.50 מ' בגבול עם שביל הולכי רגל בניגוד למדיניות הועדה;
26. לא הוצגה פריסת גדרות, לא סומן קו קרקע טבעית להבנת המבוקש ולא מומלץ לאשר את התכנון המוצע;
27. מסתורי הכביסה בחלקן בולטות ממשור החזית בניגוד להנחיות מרחביות;
28. מסתורי הכביסה בחלקן פונות לחזית קדמית מזרחית לרחוב ברודצקי ללא שילובם בחזית בניגוד להנחיות מרחביות ומדינות הועדה;
29. לא מומלץ לאשר מפלס כניסה המוגבה ממפלס במקום מקסימום של 0.50 מ' שכן אין לכך הצדקה תכנונית;
30. מומלץ לקבל את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן הבקשה הוגשה ללא תיאום תכנון כנדרש בתיק המידע ובניגוד מוחלט למסמך המדיניות של תמ"א 38, מדיניות רמת אביב, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה בשכונה. אין כל הצדקה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה;
31. קיים סירוב מכון הרישוי לבקשה לגבי תנועה ואשפה;
32. לא הוגש תכנון תנועתי מאושר וחתום ע"י אגף התנועה ואגף הדרכים כפי שנדרש בתיק המידע;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נח מרדכי עמנואל 3

6770/16	גוש/חלקה	24-0363	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	07/03/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה מרתפים	סיווג	0997-003	תיק בניין
1,338.00	שטח	22-00590	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכאל בורובסקי

רוממה 7, תל אביב - יפו 6941907

### עורך הבקשה

עדי וינברג

מאנה 17, תל אביב - יפו 6436305

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 70.97  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מגורים + מסתור אשפה, גז, תקשורת וחשמל, כמות חדרי שירותים: 1  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1  
פירוט המבוקש על הגג: אחר: שטחים טכנים, מגורים.  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

### לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

- המבוקש בניגוד לתכנית 2310 אשר קובעת כי ההרחבה תהיה תואמת את הבינוי הקיים (קומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים ולכן לא ניתן לאשר על הקלה)
- הבקשה כוללת הרחבה ב-2 קומות מעל קומת מרתף וניצול גג רעפים, בניגוד להרחבות הקיימות על המגרש ו-2 הרחבות אשר אושרו ועבורן ניתן היתר בתקופה האחרונה (קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף)
- מדובר בהגדלת נפח הבניין בצורה לא פרופורציונאלית ביחס לשטח המותר, על חשבון שטח חללים עוברים בין קומת הקרקע לקומת המרתף ובין קומה א' לקומת הקרקע.
- אין הצדקה תיכנונית לאשר כניסה נפרדת אל מרתף מתוך המרווח הקדמי, קיימת אופציה לכניסה נפרדת ממרווח צידי דרומי.
- לא ניתן להמליץ על הקלה כמותית של 6%, מאחר ולא מדובר בתכנון מיטבי עבור יח"ד ובניגוד להרחבות קיימות והרחבות שאושרו על המגרש.

6. לא הוצג שטח חילחול על המגרש.
7. לא הוצג מחסן וגדר רשת להריסה על המגרש.
8. לא הוצגו רפפות מעל מרפסת טכנית, בניגוד לתכנית ג'1.
9. גדרות בגבולות המגרש אינן תואמות מדיניות גדרות לרמת אביב.  
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**דבורה הנביאה 71, אח"י דקר 23, אח"י דקר 23**

6337/79	גוש/חלקה	24-0385	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	14/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0870-071	תיק בניין
1,505.00	שטח	22-02246	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

אלי ברשישט

דבורה הנביאה 71, תל אביב - יפו 6944036

**עורך הבקשה**

עמנואל אשרוב

הסיירת 11, חולון

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת 20 מרפסות קונזלויות עבור 20 יח"ד במבנה מגורים בן 8 קומות, פתיחת וטרינות לטובת יציאה למרפסות בדירות הרלוונטיות. הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

**החלטה: החלטה מספר: 3**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-0014 מתאריך 04/09/2024**

- לאשר את הבקשה להקמת 26 מרפסות (מתוכן 6 מרפסות ללא גישה) בולטות ומקורות ופתוחות כלפי כל חזיתות הבניין, הריסת בניה הקיימת ללא היתר, ובניית מצללות במרפסות הגג, בבניין דו-אגפי קיים למגורים בן 8 קומות (קומות 7 + 8 הן קומות חלקיות) מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 28 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
  - הבלטת מרפסת בקומה ה' בלבד בשיעור של 0.93 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים (18.6% מהמרווח).
  - הבלטת מרפסת בקומה ה' בלבד בשיעור של 0.15 מ' מעבר לקו בניין צדדי מערבי מותר של 3 מטרים (5% מהמרווח).
  - הבלטת מרפסת בקומה ה' בלבד בשיעור של 0.13 מ' מעבר לקו בניין צדדי מזרחי מותר של 3 מטרים (4.33% מהמרווח).
- לדחות את ההתנגדויות הנוגעות להעדר הסכמות של 75% לבקשה. הבקשה חתומה ע"י 22 מתוך 28 בעלים הרשומים בנסח הטאבו, המהווים 78.57% מבעלי הזכות בחלקה. לדחות את ההתנגדות לפגיעה בחזות הבניין מאחר והמרפסות עברו תאום מול אדריכל העיר.

**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 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 "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר, בזמן ביצוע עבודות בניה, הכוללת: בקומה 1: סככות, ורצפה במסתורי הכביסה של דירות 1-4. בקומה 3: רצפה במסתורי הכביסה של דירות 11, 12. בקומות 5-6: רצפה ב-2 מסתורי הכביסה שלדירה 17 (דירת דופלקס). בקומה 7: רצפה במסתורי הכביסה של דירה 25. בקומה 8: מחסן וסככה במרפסת הגג, בניה ללא היתר במסתור הכביסה, בדירה 28. וכל בניה אחרת בבניין הקיימת ללא היתר.
4	ביצוע שיפוץ המבנה ע"פ הנחיות חברת שמ"מ בזמן ביצוע עבודות בניה; *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	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
---	------

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות שיפוץ המבנה;
2	סילוק המזגנים מחזיתות הבניין והעתקתם למסתור ייעודי, הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בחזיתות הבניין וביצוע שיפוץ לפי דרישות חברת שמ"מ וההנחיות המרחביות.
3	אישור מח' פיקוח לגבי ביצוע הריסות של כל חריגות הבניה שבוצעו ללא היתר(המסומנות במיפרט בצבע צהוב).
4	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

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 תירוש 16

6623/658	גוש/חלקה	21-0381	בקשה מספר
רביבים	שכונה	10/03/2021	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0876-016	תיק בניין
723.00	שטח	19-01483	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שי שלום לביא  
אשכנזי ישראל 72, תל אביב - יפו 6986936

### עורך הבקשה

מאירה מור  
גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 441.83, במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מגורים, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 10, על הגג: קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024

לשנות את התנאים בהחלטת הוועדה מתאריך 03/07/2024 לפי הפרוט הבא:

- לשנות את התנאי (לקבלת היתר) "קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401)" לתנאי "אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק".
- להוסיף תנאי (לקבלת היתר) "עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה".
- לבטל את התנאים הבאים (לתעודת גמר):  
- "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"  
- "אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה"  
שימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024**

בהסתמך על החלטת ועדת הערר ולאחר הגשת תוכנית מתוקנת המתקנת את שטחי הבניה המוצעים ע"י הקטנת נפח הבניין, ומבקשת צפיפות לפי ממוצע של 78 מ"ר לדירה והקטנת יח"ד אחת לשטח עיקרי הקטן מ-63 מ"ר בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד) במדיניות תמ"א 38, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים קיים בן 2 קומות עם 2 חדרי יציאה לגג ומעל מרתף (עבור 2 יח"ד-קוטג'ים), והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד (אחת מהם יח"ד קטנה).

על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף חניה במרווח הצדדי מזרחי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

**כולל ההקלות הבאות:**

1. בניית קומת עמודים (סגורה) בגובה של 2.75 מ' (נטו) במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
2. בניית מרפסות בולטות ומקורות בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח הקדמי)
3. בניית מרפסות בולטות ומקורות בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7.0 מ' (28.57% מהמרווח האחורי)

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

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
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	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	קיר הגדר המזרחי מיועד לשימור בליווי קונסטרוקטור, וישמש כגדר המזרחית בין המגרשים.
4	העץ המיועד להעתקה יועתק בליווי אגרונום למיקום אחר במגרש.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**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>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים בגודל 10 ( " 4 ) לפחות, במגרש וברחבי העיר בערך של 8,064 מ <sup>2</sup> , מתוכם 6 יח' במגרש.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הבנייה ויגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו על פי המיפרט ואין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות
3	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
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	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	תנאי למתן תעודת גמר הוא השלמת ביצוע המיגון.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety">http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety</a> .

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: 5  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0012 מתאריך 14/07/2021

**ההחלטה : החלטה מספר 5**  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0012 מתאריך 14/07/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות עם 2 חדרי יציאה לגג, מעל מרתף ( עבור 2 יח"ד - קוטג'ים) והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
  - א. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור 1.60 מ' מ-7 מ' המותרים (23%);
  - ב. הגבהת גובה קומה מפולשת עד ל 2.75 מ' נטו, לעומת 2.30 מ' המותרים עפ"י תב"ע 1740.
  - ג. בנית קורות העליונות בהמשך למרפסות בולטות בחזית הצדדית המזרחית מעבר לקו בניין ב-10% מעבר לקו בניין צדדי של 3 מ'.

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

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לא ניתן לקבל את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה במסגרת הזכויות המותרות ובהתאם למדיניות תמ"א 38 ולאחר בחינת הבקשה נמצא שהיא תואמת את מדיניות תמ"א 38, ההנחיות המרחביות ואת מדיניות הועדה ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדויות שהוגשו.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קיר הגדר המזרחי מיועד לשימור בליווי קונסטרוקטור, וישמש כגדר המזרחית בין המגרשים.
3. העץ המיועד להעתקה יועתק בליווי אגרונום למיקום אחר במגרש.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לאיכלוס

1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים ילווה את הבניה ויגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו על פי המיפרט ואין פגיעה בעצים לשימור בעקבות העבודות
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים בגודל 10 ( 4" ) לפחות, במגרש וברחבי העיר בערך של 8,064 ₪, מתוכם 6 יח' במגרש.
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גור (מוטה) מרדכי 11

6628/342	גוש/חלקה	24-0968	בקשה מספר
אפקה	שכונה	09/07/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	סיווג	0956-011	תיק בניין
	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעל גולדה רם

נחמה הנדל 3, הרצליה 4651428

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

גן ילדים/כמות ילדים: 36, קיים ממ"ד: לא, קומה: קרקע

### החלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-0014 מתאריך 04/09/2024

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "הגן של יעלי" בקומת הקרקע לפי סעיף 151ב' בכפוף לכך שמספר הילדים במבנה כולו בשתי קומות לא יעלה על 54 ילדים.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	במהלך שנת הלימודים, מחלקת הפיקוח תבצע בקרה על מספר הילדים. במידה ומס' הילדים במבנה יהיה מעל 54 ילדים סה"כ, ההיתר הנ"ל יבוטל.

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה המלך 55

6903/47	גוש/חלקה	23-1041	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	12/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0191-055	תיק בניין
424.00	שטח	22-01372	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

כדבעי בע"מ

יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206

### עורך הבקשה

חנן פומגרין

גוטליב 11, תל אביב - יפו 6439211

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 563.17

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה, שטח נלווה לדירת קרקע, משרד, חדרים טכנים, מחסנים

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירת קרקע, ח.אשפה, נישת גז, ק.מפולשת, לובי ראשי, מתקנים ומערכות טכניות, גמל מים, פילר חשמל, נישות אוורור, כמות חדרי שירותים: 1

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 8

פירוט המבוקש על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: בריכת שחייה פרטית + גג מוצמד, גנרטור, קולטים סולארים, יחידות מיזוג אוויר, מתקנים טכניים

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: פלטת כניסה למתקן חניה + עמדת המתנה לרכב, כמות מקומות חניה: 11, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-0014 מתאריך 04/09/2024

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, המכיל 8 יח"ד וחדר הסקה במרתף, והקמת בניין חדש למגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 8 יח"ד, הכוללים:

1. 2ב- קומות מרתף: 11 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי עם גישה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב

(מתרוממת) הממוקמת במרווח הצדדי דרומי של המגרש וגישה תפעולית נוספת למתקני החניה

באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין, מחסנים דירתיים.

2. במרתף תחתון (-2): מאגר מים וחדר מכוונות.

3. במרתף עליון (1-): חדר טרפו עם גישה תפעולית באמצעות גרם מדרגות שירות בגרעין הבניין, שטח נלווה לדירת קרקע מתוכננת באגף מערבי, הכוללת חצר אנגלית, עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות ומשרד לבעלי מקצועות חופשיים הכולל ממ"ד וחצר אנגלית.
4. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, ויח"ד אחת עם חצר פרטית, צמודה בעורף ובצדי המגרש.
5. בקומות 1-3 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.
6. בקומה 4: דירת דופלקס אחת עם ממ"ד, מדרגות עליה פנימיות ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.
7. בקומת הגג החלקית: קומה עליונה של יחידת הדופלקס מקומה 4, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית מקורות בחלקן על ידי פרגולות ממתכת.
8. על הגג העליון: מרפסת גג פרטית עבור יחידת הפנטהאוס הכוללת בריכה פרטית עם גישה באמצעות מגרדות עליה פנימיות מתוך הדירה, גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה כוללת באמצעות סולם מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
9. בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, חצרות משותפות ופרטית, גיבון, חצרות אנגליות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חנייה לאופנועים ו-2 מקומות חניה לאופניים, נישא לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ופירי אוורור ושחרור עשן.

כולל ההקלה:

בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 11 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדי לדחות את טענות מתנגדים מהסיבות המצוינות בפרק ההתנגדויות.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,583.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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 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>
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 ד.חניית הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 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.

## החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פנקס דוד צבי 15, מרשל לואי 1

6212/612	גוש/חלקה	23-0101	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	12/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0478-015	תיק בניין
543.00	שטח	22-01659	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלמוג 38 בע"מ  
חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

### עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1001.88  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, משרדים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חנות, כמות חנויות: 1  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 22  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: גנרטור, מעלית, מיזוג אוויר  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: אזור ישיבה לחנות, חניית אופנועים, כמות מקומות חניה: 24,  
גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-02 מתאריך 04/09/2024

1. לאשר תיקון מספר יח"ד שצויינו בחו"ד מהנדס בהחלטת הוועדה מתאריך 08.08.23 עבור 22 יח"ד

במקום 23 יח"ד

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.36 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (472) – (מוצג 4402).
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
3	אישור פיקוד העורף
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

#	תנאי
6	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	1. חו"ד אקוסטית של חברת ע.לבני הנדסה אקוסטית מתאריך: 16.05.24 סימוכין: 4-102179 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה. 2. מפלסי הקול מהמערכות האלקטרומכניות בפרויקט לא יעלו על הערכים המפורטים בחוות הדעת לעיל. 3. עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. 4. תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. 5. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. 6. תנאי לטופס אכלוס/ גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,757 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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	אושרה בהיבט התכנוני כריתה של עץ מספר 5, 6, 7, 8 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').

#### 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 ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#	תנאי
3	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.36 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.

החלטה: החלטה מספר: 1 רשות רישוי מספר 1-23-0206 מתאריך 08/08/2023
---

לאשר את הבקשה להריסת בניין פינתי קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, מקלט ומחסן במרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ו-קומת גג חלקית מעל 2 קומת מרתף עבור 23 יחידות דיור, חנות בקומת הקרקע ומשרד בקומת מרתף 1-.

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

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

#### תנאים בהיתר

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

#	תנאי
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,757 ט.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	* לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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	אפשרה בהיבט התכנוני כריתה של עץ מספר 5, 6, 7, 8 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').

#### 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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור רשות הכבאות

#### 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 דיזנגוף 146

7078/145	גוש/חלקה	23-1419	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	19/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0187-146	תיק בניין
355.00	שטח	21-01816	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הנכס ברחוב דיזנגוף 146 בתא בעמ  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

### עורך הבקשה

מתתיהו אבשלומוב  
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 845.62  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: דירת גן אחורית  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: חנות ודירה, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 17  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכוניות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 120.00  
פירוט נוסף: בקשה להריסה מבנה קיים כולל פירוק גג אסבסט בקומה 3 עפ"י תקן פינני אסבסט. הקמת מבנה  
מגורים חדש בעל 17 יח"ד. קומת קרקע כוללת מסחר בחזית הפונה לרח' דיזנגוף, דירה אחורית, 6 קומות מגורים  
מעל מפלס הכניסה, קומת מרתף כוללת אחסנה של המסחר, ודירת גן אחורית.  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני  
רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית  
מעל 1 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, שכן:

1. קיימת חו"ד שלילית בתחנת תיאום תכנון אדריכל של מכון הרישוי.
2. מבוקשת 1 יח"ד מעבר לצפיפות המותרת, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ג'.
3. מבוקש גובה קומת הגג העולה על 5.00 מ' באזור המדרגות ופיר מנדוף בגובה 7.16 מ' מרצפת הגג  
בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ב' ומהווה סטייה ניכרת לתכנית.

4. מבוקשים שטחים עיקריים (חדרי שינה) בקומת המרתף בתחום השטח הנלווה ליחידת הדיור העורפית שבקרקע, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
5. מבוקש שטח נלווה ליחידת הדיור העורפית שבקומת הקרקע העולה על שטח הדירה, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
6. מבוקש שטח נלווה למסחר בקומת המרתף העולה על שטח המסחר בקרקע, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
7. מבוקשת תקרת מרתף העולה על מפלס הכניסה הקובעת לבניין, בניגוד להוראות תכנית ע'1 סעיף 9ג'(2).
8. לא הוצג פתרון לגז בתחום הבינוי שבקומת הקרקע, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 1.2.4.1.3.
9. מבוקשת קומת המסחר ללא הפרדה אופקית כנדרש, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
10. לא הוצג מישור בנוי של לפחות 1/3 מרוחב החזית כנדרש, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
11. מבוקש מעקה גג ללא חלק בנוי כלל, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
12. מבוקשות מרפסות באורך העולה על 2/3 מרוחב החזית, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
13. מבוקשות מרפסות קדמיות ועורפיות בבליטה העולה על 1.60 מ', בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 1.2.4.1.1.
14. מבוקשת זכוכית עם פרופילים ע"ג רוב החזית הקדמית בניגוד לחומר הגמר המותר ובניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. כמו כן, התבקש שימוש בלבני זכוכית בחלק נרחב מהחזיתות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
15. לא הוצגו מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 1.26.1ב'(1).
16. לא הוצגו מעבי מזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 1.6.1א'.
17. מבוקשת הנמכת הקרקע ויצירת חצר מונמכת בעורף המגרש, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
18. מוצע מתקן לאופניים מקורה המהווה בינוי במרווח הצד בניגוד למותר.
19. לא הוצג פתרון לדודי אגירה לכל יחידות הדיור בבניין, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
20. הוצגו חללים רטובים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
21. לא הוצג פתרון למתקנים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
22. מבוקשת גדר קדמית בגובה 2.20 מ' העולה על 0.70 מ' ובניגוד להנחיות מרחביות.
23. הבקשה כפי שהוגשה, הוצגה בצורה חסרה המקשה על בחינתה, שכן:  
-לא הוצגו פריסות הגדרות במפרט הבקשה.  
-בתכנית הפיתוח לא הוצגו מפלסים, מפלסי הפיתוח ושיפועים כנדרש.  
-קיים ריבוי פרטים שמקשים על קריאת התכנית והמבוקש.  
-מפת המדידה מוצגת ע"ג כל התכניות לרבות בקומות הטיפוסיות באופן המקשה על קריאת התוכניות.  
-פיר המנדוף מופיע בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית בלבד, ללא הצגת הפתרון בקומות הטיפוסיות

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך ומבקש הבקשה במייל טרם הדיון בוועדה.

החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה זנגביל 19

6956/16	גוש/חלקה	23-1217	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	08/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0236-019	תיק בניין
325.00	שטח	21-00856	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

זיפ תמ"א 38 זנגביל 19 ת"א בע"מ  
העבודה 7, ראש העין 4801757

### עורך הבקשה

אייל קובי מושלין  
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 401.46  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירות מגורים, כמות חדרי שירותים: 1  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה: בניית מתקן חניה מוטמן במרווח צדדי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'.
  - לאשר הקלה לבניית מתקן חניה מתרומם במרווח צדדי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'.
  - לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.
  - לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית 3616א'.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

#	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,028 ₪.

#### 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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
10	מפרט שימור עץ בוגרים 10 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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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	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
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.
8	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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה 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.
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	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
9	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.

#### 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 הירקון 56, הירדן 9

6909/35	גוש/חלקה	23-0284	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	20/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0027-056	תיק בניין
708.00	שטח	20-02265	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נוגה הירקון בע"מ  
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1212, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: מעליות, חדרים טכניים, חנייה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, כמות חנויות: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבים, בחצר: גינה,

פירוט נוסף: הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות + 2 קומות מרתף, לפי תמ"א 38 ותכנית ג' ובהתאם למדיניות רובע 5-6, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-02 מתאריך 04/09/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד ו-2 יחידות מסחר.

### כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
  - העברת זכויות בין הקומות וכן זכויות שלא נוצלו בקומות לקומת הגג עד 65% משטח הגג.
  - תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38/3
  - תוספת 2 קומות טיפוסית לפי תמ"א 38/3
  - תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38/3 בתכסית 65%
  - בניה בקו בניין צידי של 3.0 מ' במקום 3.6 מ' המותרים לפי תמ"א 38/3
- כולל ההקלות הבאות:

4. ביטול קולונדה בנסיגה של 4.0 מ' ברחוב הירקון
5. הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.  
חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת:
  - בהתאם לסעיף 97 (א) (1) וסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, מפורסמות בזאת הודעה על הגשת בקשה להיתר שלא בהתאם לתכנית מופקדת מספר: 507-1149160/תא/מק/4320 רובע 5,6 בסמכות הועדה המקומית.
  - ביטול הקצאת שטחי ציבור בנויים במגרש מחוץ לתכנית לב העיר ששטחו 500 מ"ר ומעלה עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
  - הבלטת מרפסת לחזית קדמית (לרחוב הירדן) ב- 1.6 מ' במקום 1.2 מ' עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
  - הבלטת מרפסת לחזית קידמית ב- 40% מקו בניין קדמי.
  - הקצאת 18% שטחי שירות על קרקעיים במקום 20% עפ"י הוראות התכנית המופקדת.
  - היקף שטחי המסחר- 44% במקום 50% משטח קומת הקרקע עפ"י הוראות התכניות
  - גובה יח' מסחרית- 4.1 מ' במקום 4.5 מ' בתכנית המופקדת.
  - ביטול זיקת הנאה מעל ומתחת לקרקע ברחוב הירדן, הניצב לרחוב מסחרי (רחוב הירקון)

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.62 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
7	עמוד חשמל: יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

#### 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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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.
5	מפרט שימור עצים בוגרים שתוייק בתאריך 28/11/2022 ובוצע ע"י "אדיר - יעוץ ופקוח נופי בע"מ" -

#	תנאי
	יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5987.00 ₪.
8	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור תוכנית פיתוח ע"י מח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
7	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>
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	אושרה כריתה של עץ מספר 5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

#	תנאי
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
11	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
12	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
13	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
14	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
15	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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.

ההחלטה: החלטה מספר: 14  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0018-2 מתאריך 25/10/2023

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפנינת הרחובות הירקון והירדן, שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד, מהסיבות הבאות:

1. סך שטחי הבניה המוצעים חורגים מעבר הניתן לקבל מהוראות התוכנית המופקדת עד 390% משטח המגרש.
2. סך שטחי השירות המוצעים בחריגה, מוצעים אך ורק 19% מסך כל השטחים פחות מהמינימום הניתן לאישור.
3. לא מוצעת הקצאת 20% לשטחי ציבור, הנ"ל סותר הוראות התכנית המופקדת.
4. גובה המסחר נטו בחריגה מהתכנית המופקדת.
5. לא מצויין השימוש המסחרי המבוקש ולא ברור האם תואם לשימושים המותרים ביעוד מגורים א2

6. גובה זיגוג בחזית המסחר בחריגה מהתכנית המופקדת.
7. הבלטת מרפסות בחזית לרח' הירדן בחריגה מהתכנית המופקדת.
8. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אדריכלות ואשפה.

הערה: תיקון החריגות לעיל יהווה שינוי מהותי לבניין ולא ניתן לתקנם במסגרת הבקשה הנוכחית. נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש. ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גדרה 6

7466/63	גוש/חלקה	23-1343	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	06/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0128-006	תיק בניין
83.00	שטח	22-02369	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ב.קיו.סופט בע"מ

שחף 26, הוד השרון 4535126

### עורך הבקשה

רון שפיגל

ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 52.84  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מסחר  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, פרגולה  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-02 מתאריך 04/09/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף אחת. עבור 2 דירות ויחידת מסחר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	ח"ד מהרשות לאיכות הסביבה.
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

#### 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	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.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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 בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	אישור רשות הכבאות

#### 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: 28214 בקשת רישוי: 23-1343  
עמ' 34

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 דיזנגוף 275

6962/27	גוש/חלקה	23-1312	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	30/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-275	תיק בניין
285.00	שטח	22-00301	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דיזנגוף 275-277 התחדשות עירונית בע"מ  
גלילי ישראל 9, תל אביב - יפו 6937709

### עורך הבקשה

ארי אתגר  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.50, כמות יח"ד לתוספת: 5 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 9, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38/1 קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4  
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון בכתובת דיזנגוף 277 עבורו קיימת בקשת רישוי מס' 23-1511 בבדיקה מרחבית, בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל קומת קרקע מסחרית, ומעל מקלט ומחסם בקומת המרתף עבור 8 יחידות דיור, 2 יחידות מסחר ומשרד.

סה"כ לאחר התוספת -בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף המכיל 14 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) ויחידת מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר ממשד לשימוש של דירה לתקופה של לצמיתות

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.94 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7	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.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1356 ט.
9	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	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
---	------

#	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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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	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.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

#### 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 דיזנגוף 277

6962/26	גוש/חלקה	23-1511	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-277	תיק בניין
282.00	שטח	22-02844	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רועי צור

דיזנגוף 277, תל אביב - יפו 6311805 דיזינגוף 275-277 התחדשות עירונית בע"מ  
גלילי ישראל 9, תל אביב - יפו 6937709

### עורך הבקשה

ארי אתגר

קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.50, כמות יח"ד לתוספת: 5 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 8, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38/1 קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4 פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-02 מתאריך 04/09/2024

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין קיים למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מזרחי בכתובת דיזנגוף 275 עבור קיימת בקשת רישוי מס' 23-1312 בבדיקה מרחבית, בן 5 קומות (כולל קומת ביניים וקומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל מקלט בקומת המרתף עבור 7 יחידות דיור, 2 יחידות מסחר ו-3 מחסנים,

סה"כ לאחר התוספת - בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף המכיל 13 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות) ויחידת מסחר.

### כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בהמשך בהארכה לקיר משותף עם בניין שכן מזרחי בכתובת דיזנגוף 275 עבור מגדל ממדים

בקו בניין 0

2. שימוש חורג מהיתר בקומת הקרקע ממחסנים לדירה - מגורים

לאשר פתרון חלופי להסדר 6.16 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע 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
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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1356 נטי.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	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
---	------

#	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 כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

#### 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

שדרות בן גוריון 95, שדרות בן גוריון 97, הדסה 4, הדסה 6, הדסה 8, אבן גבירול 71

6953/91	גוש/חלקה	21-0355	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	07/03/2021	תאריך הבקשה
שימוש חורג לשימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0496-071	תיק בניין
118.80	שטח	19-00749	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרויקט גן העיר בע"מ  
אבן גבירול 71, תל אביב - יפו 6416202

### עורך הבקשה

עומר רבין  
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: הוספת פינות ישיבה במעברים הכוללות ריהוט קבוע ונייד, שימוש המקום כיום: בהיתר מרכז מסחרי, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסחרי, שימוש מבוקש: משרדים, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 1990.08, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 22.07.24 הועדה המקומית שבה ודנה בנושא וחוזרת על ההחלטה שלה שלא לאשר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-23-2 מתאריך 19/07/2023

לא לאשר את המשך השימוש החורג מיום פינוי רוב המשרדים ע"י חב' WIX מינואר 2023. ההחלטה התקבלה פה אחד.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0019 מתאריך 24/11/2021**

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 15**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0019 מתאריך 24/11/2021**

הוועדה חוזרת על עמדתה שאינה רואה הצדקה בהפיכת שטחי המסחר בקניון למשרדים. אולם לפני משורת הדין, הואיל ומדובר בשימוש חורג זמני של משרדים של חברת אופ אשר אמורים להתפנות, הוועדה מאשרת שימוש חורג ל-5 שנים מיום 01.01.20, או עד אכלוס המשרדים בצומת גלילות ומתן טופס 4, לפי המוקדם מביניהם.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

**ההחלטה: החלטה מספר: 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0013 מתאריך 28/07/2021**

**ההחלטה : החלטה מספר 19**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0013 מתאריך 28/07/2021**

לדחות את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית ממסחר למשרדים במפלסים: (+6.00 ו- +10.00), במרכז מסחרי קיים "מתחם גן העיר", בתוספת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הוועדה המקומית, מאחר ומדובר בשימוש חורג לתב"ע. כפי שעולה מהדיון, הוועדה אינה רואה הצדקה בהפיכת שטחי המסחר למשרדים בקניון. ראוי לציין כי מדובר בשטח גדול ביותר של 2000 מ"ר שהוסבו וחולקו ללא היתר, והשימוש מתבצע ללא היתר למעלה משנתיים.

ההחלטה התקבלה ברוב קולות.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברנפלד שמעון 2

6133/624	גוש/חלקה	23-1893	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	31/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0746-002	תיק בניין
621.00	שטח	23-00470	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ארץ חברה ישראלית ברנפלד 2 תל אביב ס.ח.א.ב בע"מ  
בקר אהרון 2, תל אביב - יפו 6964304

### עורך הבקשה

דרור בריל  
מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 2325.93  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרי טכניים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 20  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, פרגולה, כמות מקומות חניה: 20, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 68.00  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני  
רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף,  
במסגרת תמ"א 38 שינוי 3/א, הכוללים:

- ב-2 קומות המרתף 20 מקומות חנייה, מחסן משותף, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות. גישה לחנייה ע"י רמפת ירידה למרתף.
- בקומת הקרקע חלקית (מילוי קומת עמודים) כוללת יח"ד חצר פרטית, חדר אשפה וחדר עגלות/אופניים.
- בקומות 1-6 מוצעות 18 יח"ד (3 דירות בקומה).
- בקומת הגג החלקית 1 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
- בחזית הקדמית פיתוח שטח, רצועה מפולשת ברוחב של 3.0 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית צפונית צידית.

לאשר את ההקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה תכנית ח'.

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר קומה בהקלה מתוקף התב"ע שכן נוגדת מדיניות עיצוב תכנית 5000, לדחות את שאר ההתנגדויות שכן:

6. לפי תקנות התכנון והבנייה אין מניעה לאשר את לתוספת מרפסות.
7. לעניין גובה הבניין: בניין המתנגד הגיש תמ"א 38 תוספות, לפי כך ניתן להקים 2 קומות וקומת גג חלקית מעל הקיים, סה"כ 6 קומות וקמת גג חלקית. בעוד בבקשה הנ"ל מבוקשת תמ"א 38/3 א- הריסה ובנייה, לפי כך ניתן לבנות 7 קומות וקומת גג חלקית. המבוקש תואם את התמ"א ומדיניות הועדה.
8. לעניין הצללת קולטי השמש - לפי היתר הקולטים נמצאים במרחק תיקני ממעקה הגג ואין הסתרה. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
5	אישור רשות הכבאות
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10300 ט.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעלי היתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מ' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר נבנתה בגבולות המגרש.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 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 שטיין 41, כפר סבא 34

6929/96	גוש/חלקה	23-1346	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	07/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0165-034	תיק בניין
174.00	שטח	22-02180	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חי סגל

שטיין 41, תל אביב - יפו 6514743

### עורך הבקשה

צבי גרש

הרב קוק 1, רמת השרון 4728301

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 140.40

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר

פירוט המבוקש על הגג: חדר מכוונות מיזוג אוויר, קולטי שמש

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 20.10

פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים פרטי חדש, בעל שתי קומות ועליית גג מעל לקומת מרתף

אחת. הכולל מקום חנייה בתחומי המגרש

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בקיר משותף עם הבניינים מהחלקות הסמוכות, בן 2 קומות ועליית גג עם ג'קוזי במרפסת הגג מעל קומת מרתף ומקום חניה אחד במרווח הקדמי עם כניסה מרחוב שטיין לפי הוראות תכנית 2277 ו- ע'1.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 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 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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 מנדלקרן 9א

6150/427	גוש/חלקה	23-0196	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	26/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	1043-009	תיק בניין
214.00	שטח	22-00837	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דב אולך

שביל שולמן קלמן 12א, תל אביב - יפו 6789541 נעמה ריינר  
שביל שולמן קלמן 12א, תל אביב - יפו 6789541

### עורך הבקשה

קרני חורש

שביל שולמן קלמן 8א, תל אביב - יפו 67895

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 109.24, במרתפים: מרתף אחד בלבד, בקומת הקרקע: אחר: מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1, על הגג: חדרי יציאה, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: גגון בכניסה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-2 מתאריך 04/09/2024

בהתאם לחוו"ד תחנת תנועה מיום 29.7.24, לאשר פתרון חלופי להסדר 2.7 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה. תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2) – (מוצג 4402)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור משרד הבריאות
5	אישור פיקוד העורף
6	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	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	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	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ מס' 1.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת ויח"ד אחת והקמת בניין חדש למגורים עבור יח"ד אחת בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף עם כניסה נפרדת למשרד לבעל מקצוע חופשי בחזית הצידיית מזרחית.
- לאשר את ההקלה הבאה:  
תוספת 6% משטח המגרש השווה ל-12 מ"ר לצורך שיפור התכנון.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.35 מקומות חניה חסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

בכפוף 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	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור משרד הבריאות

#	תנאי
5	אישור פיקוד העורף
6	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	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	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	אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
3	סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ מס' 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**  
**שדרות ירושלים 147, שדרות ירושלים 149, שדרות ירושלים 151, סג'רה 6, סג'רה**  
**א, סג'רה 26**

7074/101	גוש/חלקה	22-0187	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	01/02/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3001-151	תיק בניין
3,085.00	שטח	18-02557	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

חיים סאדרוסי  
 שדרות ירושלים 147, תל אביב - יפו מיטל יהושפט  
 37, 5253210 אשדר חברה לבניה בע"מ  
 ת.ד. 67062, תל אביב - יפו

**עורך הבקשה**

אורית רחל גלעדי-וויילנברג  
 טברסקי 9, תל אביב - יפו 6721010

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 3617.48, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, מחסן, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 103, על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר, חדר מדרגות כללי, אחר: חדר גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 103, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

**החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-02 מתאריך 04/09/2024**

לעדכן את החלטת הוועדה מתאריך 13/04/23 ולהוסיף את ההקלה הבאה: תוספת של 2 קומות מעבר ל 8 קומות מותרות; תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
3	תשלום אגרות והיטלים
4	עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזק לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקטית כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	סגירת חללים ללא גישה בקומות תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותוביל לביטולו;
4	חוות דעת אקוסטית של מ.ג יועצים לאקוסטיקה מתאריך 5/1/23 סימוכין 73563-3499 תהיה נספח להיתר הבניה.
5	תוכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים לבניה.
6	פליטת גנרטור על הגג
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43117 ט.

### 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 אישור אגרונום להגנה על העצים לשימור
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 והוסמן באתר מורשה.
4	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	יש להציג תיאום הנדסי מאושר בתוקף
6	1) הצגת הסכם פיתוח עם אגף הכנסות ופיתוח בנושא השפ"פ והשביל הפרטי . 2) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 523,524,532 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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 בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה .
2	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכנה כי מתקבלת עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990

#	תנאי
	וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
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 28 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 27  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0014 מתאריך 16/08/2023

- לעדכן את החלטת הוועדה מתאריך 13/04/22 ולאשר את ההקלות הבאות בלבד:
- הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 0.7 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 14% מהמרווח המותר.
  - הוספת 2 בניינים לבניין אחד המותר לפי תכנית.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 32  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0007 מתאריך 13/04/2022

ההחלטה : החלטה מספר 32  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0007 מתאריך 13/04/2022

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה שיכון קיים עם 6 כניסות עבור 48 יחידות דיור במגרש, והקמת 3 בניינים חדשים למגורים, מעל 3 קומות מרתף משותפות לחניה מכוח תמ"א 38 על פי הפרסום ל:
- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על-פי תכנית, כולל קומת קרקע.
  - תוספת בניה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 624 מ"ר עבור 48 יחידות דיור.
  - הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-8 הקומות המותרות, סך כל מספר הקומות המבוקש 10 כולל קומת קרקע.
  - תוספת 42 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-48 יחידות הדיור המותרות על-פי תכנית.
  - הקמת עוגנים פולימריים זמניים החוזרים למגרשים שכנים.

כולל הקלות הבאות :

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 15%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 103 במקום 96 המותר על-פי תכנית.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי/דרומי על-ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר.
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/מערבי על-ידי בניה במרחק של 4.9 במקום 5.0 מ' המותר.
4. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.7 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 14% מהמרווח המותר.
5. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית אחורית בשיעור של 0.9 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30% מהמרווח המותר.
6. הוספת 2 בניינים לבניין אחד המותר לפי תכנית.

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן.
3. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה
4. תשלום אגרות והיטלים

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזק לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקטית כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת אישור אגרונום להגנה על העצים לשימור

#### תנאים לתעודת גמר

1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 28 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלפסי יצחק 2, שלבים 24

7052/26	גוש/חלקה	20-0912	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	01/07/2020	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	3779-024	תיק בניין
1,659.28	שטח	19-00025	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אביב העמותה לקידום חינוך ברוח וולדורף בתל אביב ע"ר  
אלפסי יצחק 2, תל אביב - יפו 6607702

### עורך הבקשה

סבטלנה רייכלין  
תש"ח 11, אשדוד 7745905

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): בית מלאכה, שימוש מבוקש: גן ילדים, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 178.88, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא, גן ילדים: כמות ילדים: 50, קיים ממ"ד: לא

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024

פג תוקף החלטת הוועדה ולא ניתן להוציא היתר בניה לבקשה זאת.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

### ההחלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0017 מתאריך 12/08/2020

### ההחלטה : החלטה מספר 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-20-0017 מתאריך 12/08/2020

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתעשייה לגן ילדים המכיל 2 כיתות גן לגילאים 3-4, עבור 35 ילדים בכיתה, סה"כ 70 ילדים, עם שימוש בחצר הצמודה לתקופה של 10 שנים בכפוף לאישור הג"א לפתרון מיגון ל 70 ילדים כמבוקש.

בתנאי שבעוד שבועיים בישיבת הועדה הבאה, יוצגו המסמכים הנדרשים לעניין הנושאים הבטיחותיים והסביבתיים. במידה והמסמכים לא יוצגו או שלא יהיה בהם כדי להניח את דעת הועדה המקומית, ההחלטה תהיה בטלה.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת חישוב שטח מצללה עד ל 25% משטח חצר הגן (סעיף 5 ג') תכנית 4530
3. הקטנת הבלטת המצללה מחוץ לקו בניין צדדי (1.5 מ') לפי סעיף 6.6 תכנית 4530, התאמת הקיים במגרש למותר לרבות שטח המצללות ואישור פיקוח על כך.
4. אישור הרשות לאיכות הסביבה.
5. אישור משרד הבריאות.
6. אישור הרשות כיבוי אש.
7. מילוי דרישות בוחן רישוי למפרט תכנית שנבדק.
8. הגשת כתב שיפוי לעיריית תל אביב יפו, לפי סעיף 197 לחוק.
9. הגשת חו"ד ואישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין, לגבי בטיחות המבנה והליקויים בהיבטים אלה והתאמתם כמסגרת חינוכית לגיל הרך.
10. עמידה בתנאי איורור טבעיים הנדרשים ע"י הרשות לאיכה"ס.

#### תנאים בהיתר

בין השעות 16:00-14:00 לא תתקיים כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.

#### תנאים לאיכלוס

הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.

#### התחייבויות להוצאת היתר

פירוק מצללות עם סיום השימוש והשבת המצב לקדמותו.

#### הערות

1. ההיתר הינו לשימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 10 שנים בלבד ואינו מקנה כל אישור לכל בנייה הקיימת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהיסתמך לחוות דעת יועץ נגישות סבטלנה ריכל מס' רישיון 57221 בהתיעצות עם יועץ נגישות אלי רונקין מ- 15.07.2019
3. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועץ אקוסטיקה דר' מיכאל סורוב מתאריך 24.02.2019

טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 46, הרא"ש 1

7052/57	גוש/חלקה	24-0058	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	15/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0414-046	תיק בניין
4,599.00	שטח	22-00319	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קבוצת חג'ג - סלמה בע"מ  
ת.ד. 106, תל אביב - יפו 67021

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת שטחי שירות במרתפים במסגרת השטחים המותרים ובתוואי הדיפון הקיים, שינוי במבואה, שינוי מיקום וגודל חדרים טכנים, שינוי בפיתוח, שינוי פנימי במדרגות, בממ"ק, בגג, בנספח תנועה ובחזיתות. תוספת אחרת: הגבהה למעקה גג, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה בבנייה לפי היתר מספר 21-0685 הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-0014 מתאריך 04/09/2024

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0685 מיום: 13.07.2021 הקמת מתחם חדש למגורים, תעסוקה ומסחר, הכולל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מעל 3 קומות מרתף משותפים, סך הכול 225 יחידות דיור, כוללים שינויים בחלוקת השטחים במרתפים ובקומת הקרקע ובקומות 1-5 בבניין A, שינויים בפיתוח השטח, שינויים בחזיתות, הגבהת מבנים A,C,D כולל הקלות הבאות:

- הגבהת מעקה גג עד 50 ס"מ במגדלים, בניין C-D, בלי לעבור את המפלס המותר בתב"ע (67.50).  
- הגבהת מעקה גג עד 35 ס"מ בבניין B, בלי לעבור את המפלס המותר בתב"ע (28.00)

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	מבוקשים שינויים הנוגעים במרחבים המוגנים, יש להטעין אישור פקע"ר על תכנית זהה לתכנית הראשית.
6	אישור רשות הכבאות
7	פינוי בפועל של פילר החשמל להעתקה וקבלת אישור אגף הנכסים.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. הבטחת רישום המגרשים הציבוריים בלשכת המקרקעין. 2. הצגת אישור הסדר מגרש להכנת תצ"ר ואישורו בוועדה המקומית. 3. הצגת הסכם מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח ביחס להסדר פיתוח ותחזוקת השפ"פ ובנוגע לדירות בהשיג יד להשכרה.

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1) השלמת פיתוח השפ"פ. 2) חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לבין אגף להכנסות מבנייה ופיתוח ובנוגע לדירות להשכרה. 3) רישום הבעלות בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים בתכנית. 4) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין והריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 5) רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור ע"ש עיריית תל אביב. 6) הקמה בפועל של יחידות להשכרה. 7) פינוי כל שטחי הציבור וטיפול בקרקע המזוהמת בשטח הציבורי.
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
3	אישור רשות הכבאות

### הערות

#	תנאי
1	- ההיתר כפוף לכל התנאים של היתר המקורי.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת בנימין 115, מטלון 40

8988/1	גוש/חלקה	23-1248	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	13/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0003-115	תיק בניין
388.00	שטח	23-00103	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חנוך רפפורט  
פרופ רקח 2, ירושלים 9270402

### עורך הבקשה

דניאל מסטר  
בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 948.74, במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה אוטומטי, חדרים טכניים, ממ"מ, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 6, כמות חדרי שירותים: 5, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 25, על הגג: קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 16, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסה ובניה לפי תמא 38 לבנין המוגדר כשימור מרקמי כולל שימור החזית הקיימת. הקמת בנין חדש למגורים מעל קומת קרקע מסחרית. 3 מפלסי מרתף עבור מתקן חניה אוטומטי מלא, חדרים טכניים ושירות. סה"כ 7 קומות (קרקע+4 קומות טיפוסיות+2 קומות עליונות בנסיגות). סה"כ מוצע 6 חנויות ו- 25 יח"ד. עקב אילוצי תכנון מבוקש פטור מהתקנת מערכת גז, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-02 מתאריך 04/09/2024

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עם מסחר בקומת הקרקע, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע בחזיתות לרחוב, סה"כ 25 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א, כולל הפרסומים הבאים:  
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;

**- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;  
כולל ההקלות הבאות:**

1. הקלה לבניה בקו הבניין הקדמי של 0 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים לשימור מרקמי;
  2. הגבהת גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת הרצפות בקומות החדשות למרפסות הקיימות בחזית;
  3. ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
  4. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
  5. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;
2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 13.63 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהוסיף במסגרת ההיתר תנאי לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. כמו כן, כתנאי לפני תחילת עבודות הבנייה, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

ככפוף לכל דין, תיאום תכנון 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
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תכבצע מול אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות.
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.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144 ) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 7.11.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	ש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
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 צונץ 18

6992/28	גוש/חלקה	23-1153	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	30/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3724-018	תיק בניין
1,201.00	שטח	21-02349	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קבוצת ניסנוב – התחדשות עירונית בע"מ  
אורי בן ארי 9ב, ירושלים 9755092

### עורך הבקשה

גדעון רוז'נסקי  
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 1198.55, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: 45 חניות, חדר טראפ, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 דירות גן, מחסן אופניים, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 39, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: 2 דירות גג, יחידות מיזוג אוויר, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: רמפת ירידה למרתף חניה, שטחים פרטיים לדירות הגן, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2, פירוט נוסף: בניית בנין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-2 מרתפי חניה. סה"כ 43 יח"ד (2 דירות גן, 39 דירות בקומות הטיפוסיות, 2 דירות גג)

### החלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-24-02 מתאריך 04/09/2024

- לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 43 יח"ד, שכן:
- הבקשה כוללת תוספת קומה מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י התב"ע ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 (8 קומות + קומה חלקית על הגג) ולא הומלצה ע"י צוות התכנון;
- תמהיל יח"ד אינו תואם את תמהיל יח"ד המותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38.
- לדחות את ההתנגדויות שכן הן אינן מטעמים תכנוניים.

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

**החלטה התקבלה פה אחד.**