

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0016 תאריך: 09/10/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:26
 בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, גל שרעבי, דודו לניאדו

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

אישור פרוטוקול
 פרוטוקול 2-24-0015 מתאריך 18/09/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אגנס מיזל	רפידיים 122	-0804 022	-24 0610	1
3	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אסתר בובליל	כיסופים 32	-0877 032	-24 1189	2
5	תוספות בניה בריכת שחיה	דנה מגן רוטמן	הפרסה 50	-0901 050	-24 0736	3
7	תוספות בניה תוספת גזזטרה לבנין קיים	אשר מסיל גלפור	רדינג 43	-0984 043	-24 0893	4
9	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מיכאל הולצינגר	רומנילי 36	-0833 036	-21 0560	5
12	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צ.מ.ח המרמן בע"מ	יהודה הנשיא 13	-2076 013	-24 0742	6
15	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ	יהודה הנשיא 15	-2076 015	-24 0863	7
18	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אשדר חברה לבניה בע"מ	אלתרמן נתן 2	-2123 002	-22 0657	8
21	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גבריאלה ברימר	סביון 4	-0896 004	-24 0522	9
23	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נעם קניגשטיין	זכות משה 7	-0970 007	-24 0559	10
26	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אראל ארד	רבדים 3	-0908 003	-24 0867	11
28	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גדעון איתן רף	כפר יונה 7	-0988 007	-24 0591	12
30	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מנחם פירט	אחימאיר אבא 13		-24 0768	13
32	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עינת קרסני	גרונר דב 26א	-2208 א026	-23 1359	14
34	שימוש חורג שימוש חורג	חברת רחוב הא	הא באייר 62	-0567	-24	15

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	באייר מס. 62 תל-אביב בע"מ		062	0014	
36	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	עדי זהבה ברנר אולמן	אהרון דוד גורדון 7	-0292 007	-24 0015	16
37	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	קן התור התחדשות עירונית - בן יהודה תל אביב בע"מ	בן יהודה 242	-0025 242	-23 1363	17
40	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ס. דנגור ושות' לבנין בע"מ	ז'בוטינסקי 71	-0194 071	-22 1807	18
43	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.ש.ל דוד ייזום נדל"ן בע"מ	אלנבי 35א	-0004 035א	-23 0945	19
47	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	העבודה 12 תל אביב פיתוח נדל"ן בע"מ	העבודה 12	-0021 012	-23 1250	20
50	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שלמה ובר	הירקון 40	-0027 040	-23 0417	21
54	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אדלר שמעון התרסי 19 תל אביב בע"מ	שמעון התרסי 19	-0210 019	-23 1600	22
57	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	אילן תמיר	בן יהודה 147	-0025 147	-21 0686	23
60	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ביתא יהושע בן נון 25 תל אביב בע"מ	יהושע בן נון 25	-0190 025	-23 1714	24
63	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סטרוקטורה ויתקין פרי ארבע ארצות ת"א שותפות מוגבלת	ארבע ארצות 10	-0261 010	-23 1759	25
66	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סטרוקטורה ויתקין פרי ארבע ארצות ת"א שותפות מוגבלת	ארבע ארצות 12	-0261 012	-23 1760	26
69	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ג'סיקה מרים כהן	דגניה 16	-0139 016	-23 1706	27
72	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	נדב רון	דרך דיין משה 20	-0758 020	-24 0450	28
74	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גיא וולקוביץ	אשרמן יוסף 25	-1065 025	-24 0262	29
76	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רן נחמיאס	פליטי הספר 13	-0760 013	-23 1016	30

עמוד	מחות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
79	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נילי גליק	שביל בן זאב 13	-0777 007	-23 0566	31
81	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	חן שפירא	שדרות ירושלים 58	-3001 058	-23 0527	32
84	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ניסים סמו	הגדוד העברי 36	-0037 036	-23 0493	33
87	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קן התור התחדשות עירונית - ממזריץ 30-34 ת"א בע"מ	דב ממזריץ 30	-3074 062	-23 0968	34
90	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	אס. בי. איי. גרופ אל. אל. סי	הרצל 27	-0001 034	-24 0223	35
92	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אפלטון 1 תל אביב יפו בע"מ	יפת 201	-3004 201	-23 1739	36
94	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סלמו קיירה	מטלון 31	-0034 031	-24 0038	37
97	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גבולות פלורנטין מגורים בע"מ	גבולות 3	-0484 005	-23 0711	38
99	הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב עדכון פרקים פיתוח המגרש והסדרי חניה				רישוי כללי	39

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-24-0016 תאריך: 09/10/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:26
 בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, גל שרעבי, דודו לניאדו

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	גל שרעבי	המשנה לראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה ביהודה הנשיא 13
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	החל מהבקשה ברפידים 22, לא נכח בדיונים בבקשות יהודה הנשיא 13-15
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצגת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ אלחנן זבולון
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד יובל רז	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדרי מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדרי שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	

מינהל הנדסה

שם	תיאור	הערה	נכח ה"ה:
אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום		
שם	תיאור	הערה	נעדרו:
אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	ע"י מ"מ הלל הלמן	
אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	ע"י מ"מ רותם סלומון	
שם	תיאור	הערה	מרכז הועדה:
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה		
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה		

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רפידים 122, קדש ברנע 10

6627/351	גוש/חלקה	24-0610	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	01/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0804-022	תיק בניין
72,481.00	שטח	22-00890	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אגנס מייזל

רפידים 122, תל אביב - יפו 6998243 טל' יופה

רפידים 122, תל אביב - יפו 6998243 אליאב מור

רפידים 122, תל אביב - יפו 6998243

עורך הבקשה

דניאל רבס

רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2308,2827 קומה בה מתבצעת התוספת: 1,2, שטח התוספת (מ"ר): 65.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 120.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: סידור פנימי של חדרי הדירה, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

- לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של 2 דירות קיימות בקומות א' ו-ב' א' ובקומה ב', מעל עמודים נושאים שמתוכננים בקומת הקרקע, באגף הקיצוני-מזרחי בכניסה מס' 6 בבניין טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, מעל מקלט במרתף משותף בכל כניסה, 6 כניסות, 48 יח"ד, והזזת כוך וקו בויב שנמצאים בתחום הבניה, כולל ההקלות הבאות:
 - הרחבת דירות בקומה א' ו-ב' בלבד על עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע (בניה שלא ברצף)
 - הסכמה של 75% מבעלי הדירות באגף המזרחי המרחיב לעומת 100% הנדרש לפי תב"ע 2308
- לדחות את ההתנגדות שכן ההתנגדות מתייחסת לבניה באגף המערבי שלא נכללה בבקשה הנדונה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	כפוף להתחייבות בעלי היתר לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,135 ₪
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כיסופים 32

6623/231	גוש/חלקה	24-1189	בקשה מספר
רביבים	שכונה	28/08/2024	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0877-032	תיק בניין
739.00	שטח	22-02112	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אסתר בובליל

פתחיה מרגנשבורג 26, תל אביב - יפו 6954926

עורך הבקשה

מיכל לורה ריכטר

בנימין מטודלה 45, תל אביב - יפו 6954841

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, תוספת אחרת: הסדרת דלת כניסה נפרדת למרתף המוצמד לדירת הגן (הכולל משרד בהיתר) - מחדר המדרגות הכללי, בהליך של הקלה צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה להסדרת כניסה נפרדת למרתף מוצמדת לדירה בקומת הקרקע מחדר המדרגות הכללי, בתנאי רישום תקנה 27 לאי חלוקת דירה עם מרתף מוצמד ליח"ד נפרדות;
- לאשר את הבקשה כהקלה: הסדרת כניסה נפרדת למרתף המוצמד לדירת הקרקע מחדר המדרגות הכללי;
- לגבי פתרון חניה עבור משרד עם כניסה נפרדת שמבוקשת בקומת המרתף, הנושא יבדק מול המחלקה המשפטית. במידת הצורך הבקשה תובא לדין נוסף. בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
רישום הערה באטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לכך שדירת הקרקע אליה מוצמד המרתף מהווים יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה;	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 הפרסה 50

6335/232	גוש/חלקה	24-0736	בקשה מספר
צהלה	שכונה	23/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	0901-050	תיק בניין
634.00	שטח	23-02147	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דנה מגן רוטמן
מרגנית 8, תל אביב - יפו 6993000 דניאל רוטמן
מרגנית 8, תל אביב - יפו 6993000

עורך הבקשה

שי לבנון
רעות 18, הוד השרון 4529620

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים הזזת מחיצות חלוקה ושינויים חיצוניים שינויים בפתחים ובפיתוח השטח, תוספת אחרת: שינוי מיקום הבריכה בחצר האחורית, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0016-2 מתאריך 09/10/2024

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1141 מתאריך 1/12/2020 (שתוקפו הוארך עד לתאריך 26/11/2026) בבניין בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') עם בריכה לא מקורה בחצר, כולל הקלה:

הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר בחזית צדדית צפונית במקום בחזית צדדית דרומית;

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

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,159 ט.מ.	2

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש	1

הערות

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.	1
ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי מס' 23-1141.	2

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 רדינג 43, פיכמן 2

6768/8	גוש/חלקה	24-0893	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	27/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	0984-043	תיק בניין
3,235.00	שטח	23-01065	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פלור ורדה זמיר
פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822 אשר מסיל גלפור
פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822 הילה גלפור
פיכמן 2, תל אביב - יפו 6902822

עורך הבקשה

מיכאל שמואל אורן
ת.ד. 425, קדימה-צורן 6092000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: תוספת 46 מרפסות לבניין קיים

החלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-0016 מתאריך 09/10/2024

לאשר את הבקשה להקמת 48 מרפסות תלויות מפלדה, מקורות ופתוחות בשטח של 12 מ"ר כ"א, ומסתורי מזגנים ב-48 דירות בקומות 1-12 בחזית הקדמית- הדרומית ובחזית האחורית - הצפונית, 2 מהן מרפסות ללא גישה (בקומה 1 דירה מס' 2 תת חלקה 4, בקומה 3 דירה מס' 10 תת חלקה 13), והקמת פרגולות מאלומיניום מעל המרפסות בקומה 12, בבניין קיים בן 13 קומות עם קומה העליונה חלקית מעל קומת עמודים בניה חלקית, 50 יח"ד (הכוללים דירת שומר בקומת הקרקע ודירת גג בקומה 13), כהקלה :
הבלטת המרפסות בחזית אחורית-צפונית - עד 2 מ' מקו הבניין האחורי של 6 מ' המותרים ;

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 תכנ הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע בזמן ביצוע עבודות הבניה. -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.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לביצוע שיפוץ הבניין.
2	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 רומנילי 36

6623/501	גוש/חלקה	21-0560	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	22/04/2021	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0833-036	תיק בניין
728.00	שטח	18-02111	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכאל הולצינגר

זלדה המשוררת 4, כפר סבא 4440315

עורך הבקשה

ארנון ברעם

התחיה 14, תל אביב - יפו 6816914

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חניון, נלווה למגורים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 5,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/10/2024 2-24-0016

- לתקן את החלטת הוועדה המקומית מתאריך 11/08/21 ולאשר פתרון חלופי ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חניה בעלות 1.66 מקומות חניה החסרים למילוי תקן החניה הנדרש.
- למעלה מן הנדרש, מאחר והתיקון הנדרש לעיל נשמט מההחלטה ובנסיבות המקרה, תוקף החלטת הוועדה מוארך ב-3 חודשים ממועד מתן החלטה זו (דהיינו עד 10.11.2024).

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

תנאים למתן היתר

תנאי	#
------	---

תנאים בהיתר

תנאי	#
סגירת חלל עובר בין קומות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותוביל לביטולו.	1

#	תנאי
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,050 ₪.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	מבוקשת כריתה של עץ מספר 7 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתת/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות). יש להציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשום תקנה 27 עבור שטחים משותפים
2	לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0014 מתאריך 11/08/2021

ההחלטה : החלטה מספר 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0014 מתאריך 11/08/2021

לאשר את הבקשה להריסת בנין אחד בן 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצול) עבור יחידת דיור אחת ולאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית , מעל קומת מרתף עבור 5 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת בניה בשיעור של 3% משטח המגרש מעל 54% המותרים לפי תב"ע (21.85 מ"ר)
2. הגבהת גובה קומת העמודים עד לעד 3 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים לפי הוראות תב"ע 1740 החלה על המקום לצורך הסדרת דירה נוספת בבניין.
3. הגדלת הצפיפות המותרות בשיעור של 20% מ-4 יח"ד המותרות (לפי תב"ע + 1/ג (עד 5 יחידת דיור המוצעות בבניין ;
4. העברת שטחים המותרים מקומות העליונות לקומת הקרקע לצורך הסדרת יח"ד נוספת בבניין ;

תנאים בהיתר

1. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,050 ₪.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. מבוקשת כריתה של עץ מספר 7 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתה/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות). יש להציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הנשיא 13, הסבוראים 2

7223/56	גוש/חלקה	24-0742	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	26/05/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2076-013	תיק בניין
1,410.00	שטח	22-02632	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צ.מ.ח המרמן בע"מ

פרופ' דן שכטמן 10, חדרה 3834001 קבוצת רוזיו ניהול בע"מ

הירקון 5, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

שחף זית

דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 8, שטח הריסה (מ"ר): 2461.66

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון, חדרי מערכות

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חנויות מסחר, חדר אופניים, ממ"מ,

מגורים, כמות חנויות: 3, כמות חדרי שירותים: 3

פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד

מבוקשות: 53

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מרפסת פרטית עם בריכה

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חנויות אופניים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

בריכה: נפח (מ"ק): 21.80, קומה: קומה 10 (גג טכני), מיקום: מרפסת פרטית, גודל: 15.5 מ"ר

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

הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 6 קומות וחדר משותף בגג, סה"כ 24 יחידות דיור, מעל קומת עמודים חלקית המכילה 3 חנויות נפרדות ומקלט במרתף אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מסחר ומגורים, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 53 יחידות דיור סה"כ ו-3 יחידות מסחר בקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38 ל 3.95 מ';

2. הקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בגג עליון;

3. הקמת מרתף בזיקת הנאה בין החלקה הנידונה מספר 56 מסבוראים 2 לחלקה גובלת מצפון (בקשה מקבילה 24-0863) מספר 75 ברחוב הסבוראים 4;
4. הגבהת גובה קומת הגג מ 2.80 מ' המותרים ל 3.10 מ' ;
5. תקן חניה מופחת מ 74.20 מ"ח לרכב פרטי ל-57 מ"ח לרכב פרטי, שכן ב-3 קומות מרתף אין אפשרות לתכנון 18 מ"ח ,

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ-07/09/2023 של "אביב-סקרי עצים ואגרונמיה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 25,307.40
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא מרתף משותף בזיקת הנאה בין חלקה 56 ביהודה הנשיא 13 לחלקה 75 ביהודה הנשיא 15
2	רישום תקנה 27 לנושא טחים משותפים ואי סגירת מרפסות;

#	תנאי
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הנשיא 15, הסבוראים 4

7223/75	גוש/חלקה	24-0863	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	23/06/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2076-015	תיק בניין
1,534.00	שטח	23-00104	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צ.מ.ח המרמן בע"מ

פרופ' דן שכטמן 10, חדרה 3834001 קבוצת רוזיו ניהול בע"מ

הירקון 5, בני ברק 5120125

עורך הבקשה

שחף זית

דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 7, שטח הריסה (מ"ר): 2302.89

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון, חדרי מערכות

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, מגורים

פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 55

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מרפסת פרטית עם בריכה

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חניות אופניים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

בריכה: נפח (מ"ק): 32.20, קומה: קומה 10 (גג טכני), מיקום: מרפסת פרטית, גודל: 23 מ"ר

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

הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 6 קומות וחדר משותף בגג, סה"כ 24 יחידות דיור, מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 55 יחידות דיור סה"כ.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים לפי תמ"א 38 ל 3.95 מ';

2. הקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בגג עליון;

3. הקמת מרתף בזיקת הנאה בין החלקה מספר 56 ברחוב הסבוראים 2 (בקשה מקבילה 24-0742)

וחלקה נידונה מספר 75 ברחוב הסבוראים 4;

4. הגבהת גובה קומת הגג מ 2.80 מ' המותרים ל 3.10 מ' ;

5. תקן חניה מופחת מ-72.82 מ"ח לרכב פרטי ל-57 מ"ח לרכב פרטי שבן ב-3 מרתפים אין אפשרות לתכנן עוד 17 מ"ח

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הגשת תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות;

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים של יהונתן גונן מתאריך 30.1.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,713.7 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אושרה כריתה של עץ מספר __ במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4	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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא זיקת הנאה לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה בשביל צפוני המחבר מרחוב יהודה הנשיר ממזרח לרחוב הסבוראים ברוחב משתנה של 2.05 מ' ל 1.70 מ'.
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית במרתפים וברמפה בין רחבו הסבוראים 4 חלקה 75 והסבוראים 2 חלקה 56.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלתרמן נתן 2, המאירי אביגדור 10

6625/921	גוש/חלקה	22-0657	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	28/04/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2123-002	תיק בניין
1,766.00	שטח	19-02303	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשדר חברה לבניה בע"מ
ת.ד. 67062, תל אביב - יפו

עורך הבקשה

אורית פנחס
מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 2865.5, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר טרפו, חדר משאבות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות מגורים, חדר אופניים, חדר טכני, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 58, על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור חירום, מזגנים, מרפסות גג, טכני, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/10/2024 2-24-0016 מתאריך

לתקן את ההקלה בסעיף א' שאושרה בהחלטת הוועדה מיום 25.05.2022 "הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ע"פ תב"ע 1740 ל 3.10 מ' לצורך הקמת יח"ד" בקומת ובמקומה לאשר את הקלה להגבהת גובה קומת העמודים באגף אחד עד 3.13 מ' לעומת 2.50 מ' המותרים ואגף שני עד לגובה 3.61 מ' לעומת 2.50 מ' בהתאם להוראות תמ"א 38 לצורך הקמת יח"ד בקומה.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25/05/2022 2-22-0009 מתאריך

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0009 מתאריך 25/05/2022

1. לאשר את הבקשה עבור הריסה של בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף (32 יח"ד), והקמת בניין חדש המורכב מ 2 אגפים מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף עבור 58 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - א. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ע"פ תב"ע 1740 ל 3.10 מ' לצורך הקמת יח"ד בקומה.
 - ב. הקמת גדר בגובל מגרש צידי צפוני בגובה 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים כתוצאה מהקמת נישה למערכות.
 - ג. הבלטת מרפסות לחזיתות קדמיות לרחוב אלתרמן ולרחוב המאירי בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין של 5.00 מ'.

ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות לנושא תמ"א 38 לנושא צפיפות, גובה קומות וזכויות בניה (אשר לא נוצלו במלואם). לא נמצא ביסוס עובדתי לנושא הכבדת התנועה בשכונה כתוצאה מהקמת הבניין ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
3. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18590 ₪.
4. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

1. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לנושא זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לרחוב אלתרמן , עבור רוכבי אופניים והולכי רגל , רישום תקנה לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות ופתוחות.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך 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 סביון 4

6336/380	גוש/חלקה	24-0522	בקשה מספר
צהלה	שכונה	10/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0896-004	תיק בניין
919.00	שטח	22-01364	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גבריאלה ברימר

סביון 4, תל אביב - יפו 6993004

עורך הבקשה

רואי עמית

תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: 0, שטח התוספת (מ"ר): 69.92, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 148.67, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 30% מותרים, לצורך שיפור תכנון.

החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

לאשר את הבקשה לתוספת בניה בקומת הקרקע כולל ממ"ד, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות, עבור יח"ד צפונית בקיר משותף (קוטג') בת קומה אחת עם גג שטוח.

תוספת בניה בקומת הקרקע כולל ממ"ד, שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות, עבור יח"ד צפונית, בת קומה אחת עם גג שטוח, במחצית הצפונית של המגרש.

על המגרש: הריסת פרגולה במרווח קדמי ומחסן במרווח אחורי, והקמת פרגולה קלה מעץ בחזית אחורית בתחום קווי הבניין, הריסה והסדרת גדרות בתחום תת החלקה על המגרש, כולל ההקלה הבאה:

תוספת 3.5 מתוך 6% משטח המגרש (2.5% מהם נוצלו בהיתרים הקודמים) המהווים 32.82 מ"ר, לצורך שיפור תכנון, 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

תנאי	#
הצגת אישור רמ"י לבקשה להיתר.	5

תנאים בהיתר

תנאי	#
הריסת הפרגולה והגדרות המסומנות בצהוב, עם ביצוע עבודות הבניה.	1
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,209 ₪.	2
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	3

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
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.	1
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	2
הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	3

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.	1
אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות	2

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 זכות משה 7

6636/403	גוש/חלקה	24-0559	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	15/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0970-007	תיק בניין
690.00	שטח	21-02559	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נעם קניגשטיין
סומו יהודה 10, תל אביב - יפו 6970810

עורך הבקשה

אהד יחיאלי
שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 68.22
פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף
פירוט המבוקש על הגג: אחר: תוספת עליית גג לפי תב"ע ג' 1
פירוט המבוקש בחצר: גינה
פירוט נוסף: בקשה להיתר ליח' דיור אחת מתוך ארבע יח' דיור משותף. היחידה המתוכננת בעלת שתי מפלסים - קומה א וניצול חלל גג רעפים לפי ג' 1, כולל מרחב מוגן דירת מרפסת בחלל גג הרעפים הפונה לחזית צדדית.
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-09/10/2024 מתאריך

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיימת בקומה א' במחצית הצפונית של המגרש, לרבות סככה בקומת הקרקע, והקמתה מחדש בצורה מורחבת, כולל ניצול חלל גג רעפים (מעל דירה בקומת קרקע, המיועדת להריסה ובניה מחדשת במסגרת בקשה מקבילה מס' 24-0977) ומעלית עם 3 תחנות, בקומת הקרקע - קומה א' ועליית הגג.

על המגרש: הריסת סככת אסבסט, גדר רשת ומדרגות גישה אל הקומה העליונה,
כולל ההקלה הבאה:

הגדלת שטח הדירה בקומה שניה בכ-3 מ"ר מעבר ל-118.59 מ"ר המותרים, המהווה הקלה יחסית של 1.7% משטח המגרש.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	הריסת כל המסומן להריסה בצהוב על המגרש, כולל סככות וגדרות עם ביצוע עבודות הבניה
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה, בזמן ביצוע עבודות הבניה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,018 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה בקומת א' ובעליית הגג: "הדירה בקומה א' ובעליית הגג מהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול"
2	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	1. יש לשחרר את ההיתר בו זמנית עם הבקשה המקבילה שמספרה 24-0977.
2	הריסה ובניה ל-2 הבקשות (24-0977, 24-0559) יבוצעו בו זמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבדים 3

6336/420	גוש/חלקה	24-0867	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	23/06/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0908-003	תיק בניין
648.00	שטח	22-02162	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שגיא ארד

הגולן 72, תל אביב - יפו 6971625 אראל ארד
הגולן 72, תל אביב - יפו 6971625

עורך הבקשה

אורי מיליק

יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי בתכנון פנים, תוספת אחרת: הגדלת קומת הקרקע בהתאם לשטחים המבוקשים בהקלה, שימוש המקום כיום: בהיתר בית פרטי

החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מקורי 24-0276 שהוצא להריסת יח"ד הקיימת במחצית הצפונית של החלקה, והקמת יח"ד חדשה בת קומה אחת, עם גג שטוח (קוטג' בקיר משותף), הכוללים: תוספת בניה בקומת הקרקע, לחזית הקדמית צפונית ועל חשבון חלק מחצר פנימית שאושרה בהיתר המקורי.

על המגרש: הקטנת מצללה מחומר קל שאושרה בהיתר, לצורך תוספת הבניה בקומת הקרקע, שינויים בגדר הקדמית כלפי שביל רבדים.

כולל ההקלה הבאה:

העברת שטחים המותרים בשיעור של כ-14.48 מ"ר (המהווים 4.47% מהחלק היחסי של המבקשים) מקומה א' לקומת הקרקע, מעבר ל-93.5 מ"ר (28.86%) המותרים לפי תכנית 347 ותכנית 3450 החלות על המגרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תנאי	#
------	---

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,903 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 604 בגוש 6636 (ביעוד דרך).
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כפר יונה 7

6769/27	גוש/חלקה	24-0591	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	30/04/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0988-007	תיק בניין
3,699.00	שטח	23-00498	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איריס בונה

ת.ד. 69053, תל אביב - יפואהוד זאב פלג

שדרות שאול המלך 1, תל אביב - יפו 6473301 גדעון איתן רף

שדרות שאול המלך 1, תל אביב - יפו 6473301

עורך הבקשה

פיצו קדם

מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, אחר: תוספת עלית גג לפי ג1 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: 1+2, שטח התוספת (מ"ר): 92.64, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 115.05, כיוון התוספת: לחזית לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים על ידי תכנון חלוקה פנימית מחדש בהתאם להרחבה המבוקשת בקומת קרקע וקומה א', תוספת אחרת: תוספת עלית גג, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 56.08, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עברו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-02 מתאריך 09/10/2024

- לאשר את הבקשה לתוספת בניה ושינויים ב-2 דירות קיימות באגף הקיצוני (המזרחי) של בניין טורי קיים בן 2 קומות, 2 כניסות עבור 8 יח"ד, הכוללים:
- תוספת בניה בדירה קיימת בקומת הקרקע ועיבוי קירות המעטפת בחזית הצדדית (המזרחית) והאחורית של דירה זו;
 - הריסת דירה קיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, כולל ממ"ד; הקמת גג רעפים חדש מעל דירה זו, ניצול חלל והסדרת מרפסת גג לא מקורה בחזית האחורית בתחמו;
 - פיתוח שטח: הסדרת נישות אשפה וגז בחזית הדרומית של המגרש (לרח' כפר יונה).

כולל ההקלה הבאה:
עיבוי ב-20 ס"מ של קירות חוץ (מעטפת) לטובת חיזוק המבנה עבור בניית דירה בקומה א' ועליית הגג, מעבר לקיר הקיים וקו הרחבה המותר.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 בלשכת רשם המקרקען בדבר אי פיצול דירה דו-מפלסית.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
אחימאיר אבא 13, ברון עקיבא 1, חכים אליהו 1**

6631/127	גוש/חלקה	24-0768	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	28/05/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג		תיק בניין
4,838.00	שטח	23-01280	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מנחם פירט

אחימאיר אבא 13, תל אביב - יפו 6912613 מירב פירט

גינת אחימאיר אבא 13, תל אביב - יפו 691261 מעין פירט

אחימאיר אבא 13, תל אביב - יפו 6912613

עורך הבקשה

נאוה זרניצקי

אלקחי מרדכי 22, תל אביב - יפו 6949722

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: קומה בה מתבצעת התוספת: 2, שטח התוספת (מ"ר): 17.87, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 140.00, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: פתיחת פתח לשימוש במרפסת שקיימת בהיתר כמעטפת גן ילדים קיים ממ"ד: לא צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של בניית גזזטרה בשטח של 17.87 מ"ר עבור דירה בקומה 2 באגף דרום מזרחי.

כולל ההקלה הבאה:

תוספת עד 6% יחסי משטח המגרש, סה"כ 5.87 מ"ר, כתוספת שטח לבניית גזזטרה בהתאם שאר גזזטראות קיימות בהיתרים קודמים בבניין.

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

תנאים למתן היתר

תנאי	#
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש	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 גרונר דב 26א

6628/672	גוש/חלקה	23-1359	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	10/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	א2208-026	תיק בניין
574.00	שטח	22-01073	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עינת קרסני

פעמוני יוסף 8, תל אביב - יפו 6291805

עורך הבקשה

דן ישראלביץ

ויקטור הוגו 17, תל אביב - יפו 68092

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת בעלית הגג שטח התוספת (מ"ר): 3.01, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 257.95, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: מבוקשים שינויים במחיצות, שינויים בחזיתות ושינוי בגדר צידית צפונית, תוספת אחרת: תוספת בריכת זרמים בחצר בשטח 14.65 מ"ר עם במה מתרוממת, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 2.56, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 81.70, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2021, גובה המבנה הקיים (מטר): 0.00, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-2 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר קודם מס' 21-0593 מיום 21.7.21 כדלהלן:

-הוספת ייעוד 'משרד' במרתף, שינויים פנימיים, בניית מדרגות לכניסה נפרדת למרתף במרווח הקדמי;

-שינויים בכל החזיתות, שינויים פנימיים בכל הקומות;

-הגדלת שטח קומת הגג ע"י הגדלת גג הרעפים וסגירת מרפסת גג;

-על המגרש: פיתוח שטח, גיבון, במרווח הקדמי - הגבהת גדר הפרדה לגובה של 3.30 מקס' על גבול מגרש משותף למגרש הצמוד מצד צפון (לפי גובה קירוי חנייה קיימת בהיתר) תחת גג חנייה מקורה, 2 עמודי בטון לתמיכת קירוי חנייה, שינויים בקירות חצר משק, מדרגות לכניסה נפרדת למשרד במרתף;

במרווח אחורי - מצללה מחומר קל במרווח אחורי, הקמת בריכת שחיה בחצר האחורית בשטח 14.60 מ"ר בעומק 1 מ' עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-3.50 מ"ר,

2. כולל הקלה הבאה: הגבהת גדר הפרדה צפונית בנויה ב-1.77 מ' מעל גדר קיימת עד לתקרת חנייה.
3. לגבי פתרון חניה עבור משרד עם כניסה נפרדת בקומת המרתף, הנושא יבדק מול המחלקה המשפטית. במידת הצורך, הבקשה תובא לדיון נוסף.
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הצגת תכנית במגירה 15800 לרישום בספר המקרקעין לפי תקנה 27 לעניין אי פיצול יח"ד
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	רישום בספר המקרקעין לפי תקנה 27 לאי פיצול יח"ד

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 הא באייר 62

6213/1409	גוש/חלקה	24-0014	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	02/01/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0567-062	תיק בניין
589.00	שטח	23-00238	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת רחוב הא באייר מס. 62 תל-אביב בע"מ
הא באייר 62, תל אביב - יפו 6219811

עורך הבקשה

אריאל בויס
ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: אולם התעמלות, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: 5 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 78.32, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממחסן במרתף לשימוש מכוון התעמלות לתקופה של 5 שנים
 - לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

הערות

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.	1
פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן	2

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 אהרון דוד גורדון 7

6902/252	גוש/חלקה	24-0015	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/01/2024	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	0292-007	תיק בניין
442.00	שטח	22-03062	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דוד ברנר

אהרון דוד גורדון 7, תל אביב - יפו 6340709 עדי זהבה ברנר אולמן

אהרון דוד גורדון 7, תל אביב - יפו 6340709

עורך הבקשה

תומר הררי

לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: המבוקש, פיצול חדר היציאה לגג לדירה נפרדת, יינתן במסגרת שטחי הבניה המותרים הקבועים בהיתר ובכפוף לשמירה על מגבלת הצפיפות בהתאם לתכנית 58 המאושרת - 8 יח"ד, דירת הדופלקס בגג ל 2 דירות נפרדות בהתאם למסמכים ה

פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2021, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 0.00

החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

לא לאשר את הבקשה לביטול הצמדת חדר היציאה הקיים ע"י ביטול המדרגות הפנימיות, השלמת שטח הרצפה והקמת יחידת דיור חדשה בקומת הגג החלקית שכן תכנית 3616א' החלה במגרש, אינה מאפשרת תוספת יחידות דיור על הגג אלא חדרי יציאה לגג בלבד לבניינים שהוקמו לאחר 1980.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל למבקש ועורך הבקשה.
החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 242

6961/72	גוש/חלקה	23-1363	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-242	תיק בניין
550.00	שטח	23-00211	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית - בן יהודה תל אביב בע"מ
בן יהודה 242, תל אביב - יפו 6350105

עורך הבקשה

איתי כהן
סוקולוב 54, תל אביב - יפו 6228410

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.50, כמות יח"ד לתוספת: 13, אחר: השלמת קומה 5 קיימת חלקית לקומת מגורים מלאה כיוון התוספת: לאחור, תוספת אחרת: סגירת קומת עמודים בעורף קומת הקרקע. השלמת קומת גג חלקית קיימת, תוספת 2 קומות מלאות חדשות וקומת גג חלקית. תוספת מרפסות לדירות קיימות, חדרים מחוזקים לדירות החדשות. הבלטת מרפסות 40% מעבר לקו בניין, שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): קומת קרקע - עורף - משמש בהיתר למחסנים, שימוש מבוקש: מגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 73.00, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדר חניה פיזית

החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-2 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין בן 3 קומות, קומת ביניים, קומה ד' חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 12 יחידות דיור, חזית מסחרית עם יציעים ומחסנים בקומת הקרקע.

סה"כ לאחר התוספת - בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב בן יהודה עבור 26 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 14 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקן חניה מכוח תמ"א 38

כולל ההקלה הבאה: שימוש חורג מהיתר ממחסנים בקומת קרקע לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

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 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
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 לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11643.00 ₪.

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	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
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.
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 ז'בוטינסקי 71, הר נבו 1

6214/481	גוש/חלקה	22-1807	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	10/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0194-071	תיק בניין
647.00	שטח	20-01950	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ש.מ.י לבנין בע"מ

ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107. דנגור ושות' לבנין בע"מ

חגי 18, רמת גן 5224640

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל

שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1159, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חנייה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 24, 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: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/10/2024 2-24-0016 מתאריך

לאשר תיקון לתכנית החניה שאושרה ותיקון לסעיף מס' 2 בהחלטה בהתאם לחו"ד מכון הרישוי: אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א')

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

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 22/11/2022 1-22-0372 מתאריך

ההחלטה : החלטה מספר 1 רשות רישוי מספר 0372-22-1 מתאריך 22/11/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד

2. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה

תנאים למתן היתר

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. בנספח תנועה הנמצא במגירה 1500 בכניסה לחניון מתוכננים שינויים גיאומטריים (אנטי מפרץ) במדרכה.
בתכנית תנועתית הנמצאת במגירה 8000 ומאושרת ע"י אגף התנועה לא מתוכננים שינויים גיאומטריים במדרכה.
יש למחוק סימון אנטי מפרץ בנספח תנועה ולטעון תכנית המתקנת במגירה 1500 לאחר הועדה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רמת הקרינה בחדר הטרונספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10631.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 35א

6913/30	גוש/חלקה	23-0945	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	26/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0004-035	תיק בניין
331.00	שטח	22-02427	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ש.ל דוד ייזום נדל"ן בע"מ
ת.ד. 90850, נווה אילן 9085000

עורך הבקשה

אלדד נתן
עין כרם 254, ירושלים 9574424

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 7, מספר יח"ד מורחבות: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: א, ב, שטח התוספת (מ"ר): 19, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מעלית פנימית בחלל ציבורי תכנון וחלוקה מחדש בפנים דירות קיימות, תוספת אחרת: תוספת עמודת ממ"ד בתחום קוי התמא, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית,

החלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוק הבניין בחזיתות צד ועורף, תוספת פיר מעלית פנימית, ומגדל ממ"דים (למעט לקומת הקרקע). פירוק גגות אסבסט.
- קומת קרקע - 4 יחידות מסחר קיימות. שינויים בחלוקה פנימית לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית.
- הסדרת חדר אשפה בתחום הקירות יורדים של מגדל ממ"דים.
- קומת גלריה קיימת - יציע אחד קיים לכל יחידה מסחרית קיימת. בתחום קירות מגדל הממ"דים - מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומה א' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 2. הסדרת מרפסת צד.
- בקומה ב' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 6. הסדרת מרפסת צד.
- קומה ג' קיימת חלקית - השלמת בנייה קיימת בקומה לקומה מלאה, עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הרחבת מרפסת קיימת לחזית בהתאמה למרפסות הקיימות בקומות מתחת. הסדרת מרפסת צד.

- קומה ד' החדשה- עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הסדרת מרפסת צד.
 - הקמת קומת גג חלקית (קומה ה') - עבור יחידת דיור אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גג המוצמדת לדירה ופרגולת בטון מעליה.
 - בחצר העורפית - הסדרת נישה לבלוני גז, גיבון ונטיעות.
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומות גג חלקית, עבור 13 יח"ד ו-4 יחידות מסחר.

תמריצי תמ"א הבאים:

1. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר.
2. הוספת 2 קומות וזכויות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע מסחרית.
3. הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית בניה על הגג ל 65%
2. הקלה מגובה בניה על הגג
3. הקלה לאי נסיגה של בניה על הגג מחזיתות צד ועורף
4. הקלה להקמת פרגולה מבטון

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

1. חריגה באחוזי הבניה מעבר ל 325% בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה. 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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע 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 לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים

#	תנאי
	בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 בתיק המידע מיום- 26/10/2022 שמספרו 202202427 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
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	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
9	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.



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 24108 בקשת רישוי: 23-0945
עמ' 46

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה העבודה 12

6933/9	גוש/חלקה	23-1250	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0021-012	תיק בניין
576.00	שטח	21-00728	בקשת מידע

מבקש הבקשה

העבודה 12 תל אביב פיתוח נדל"ן בע"מ
בוגרשוב 41, תל אביב - יפו 6314505

עורך הבקשה

דן קוניאק
מאנה 26, תל אביב - יפו 6436324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 6
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): חדר הסקה, שימוש מבוקש:
משרד לבעל מקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: 1-, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג
(מ"ר): 40.00, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

החלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-2 מתאריך 09/10/2024

לאשר שינויים, תוספות בבניין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - קירות הקשחה בהיקף הבניין הקיים, שינויים בחדר המדרגות המשותף ותוספת מעלית.
- בקומות המרתף:
- חפירת שתי קומות מרתף לצורך מתקן חנייה אוטומטי, הסדרת מדרגות גישה למתקן במרווח הצדדי המערבי.
- בקומת המרתף הקיימת (קיים מקלט) - אישור בדיעבד לשינויים ושימוש חורג למדרש לבעלי מקצוע חופשי בקומת המרתף הריסת מדרגות קיימות והסדרת מדרגות גישה חדשות אליו דרך חצר אנגלית.
- בקומת הקרקע - הריסה חלקית של הבנייה הקיימת בחזית הבניין לצורך הרחבת הבנייה, פירוק סגירה קיימת במרפסות אחוריות וסגירתם בצורה אחידה.
- בקומות הטיפוסיות הקיימות (א'-ג') - פתיחת מרפסות סגורות בחזית לרחוב, שינויים פנימיים בדירה קדמית.
- בניית קומה ד' חדשה בקונטור של קומה הקיימת המורחבת, עבור 4 יח"ד עם שיפורי מיגון.
- הקמת קומת גג חלקית - 2 יח"ד עם מרפסות גג הצמודות להם עם פרגולה מעל. לדירה העורפית ג'קוזי על מרפסת הגג.

- על הגג העליון - גג משותף הכולל מערכת סולארית וגנרטור, גג פרטי המוצמד לדירה הקדמית הכולל: דק עץ ובריכת שחייה.

- בחצר - שבילים מרוצפים, פיתוח שטח, הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות, הצמדת שטח במרווח הצדדי המערבי כחצר לבית הכנסת, בניית מדרגות גישה לצורך טיפול במתקן החנייה ומדרגות גישה למשרד בקומת המרתף במרווח הצדדי המערבי, הצמדת חצרות עורפיות לדירות בקומת הקרקע, הריסת מדרגות קיימות (לא בהיתר) בחלק העורפי של המגרש) לצורך יציאה מדירה שבקומת הקרקע לחצר המוצמדת לה והסדרת מדרגות קלות חדשות.

לאחר התוספות המבוקשות מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 20 יח"ד (14 קיימות ו-6 חדשות)

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
2. הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 20 יח"ד.
3. הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.50 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צד מזרח ומערב.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צד מזרח וצד מערב
2. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
3. הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.5 מ' המותר.
4. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש למשרד.
5. שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 40 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של צמיחות
6. בריכה בשטח של 13 מ"ר העליון.
7. הגבהת גובה הבניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותרים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

#	תנאי
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 443.00 ₪.
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.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	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.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 19/06/2021 שמספרו 202100728 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 40, גאולה 11

6914/61	גוש/חלקה	23-0417	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	13/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0027-040	תיק בניין
442.00	שטח	22-00779	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שלמה ובר
שלמה המלך 44, תל אביב - יפו 6438603

עורך הבקשה

יפתח ארד
קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 705.72, במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: 14 מ"ח במתקן חניה אוטומטי, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירה עורפית, כמות חנויות: 3, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 12, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 14, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150,

נפח חפירה (מ"ק): 2,496.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-02 מתאריך 09/10/2024

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות מיום 12.8.24, לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד. בקומות המרתף: חנייה עבור 14 מקומות חנייה ע"י מתקן חנייה אוטומטי, חדר חשמל ותקשורת, חדר טכני עם לוח מתקן חנייה ומפוחים, מאגר מים וחדר משאבות. בקומת הקרקע: לובי כניסה מרחוב גאולה ובחזית לרחוב הירקון שטח המיועד ל-2 יחידות מסחר, דירה עם ממ"ד, חדר אשפה ונישה לגז. בקומות טיפוסיות (א'-ה'): מוצעות 2 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה עם מרפסות מקורות ופתוחות בחזיתות קדמיות. בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה.

בכל קומות הבניין: מבואות, גרעין מדרגות משותף ומעלית פנימית.
בחצר: פיתוח שטח, גינון וגדרות בגבולות המגרש, גינה פרטית עורפית, 2 מקומות חנייה לאופנועים
סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית.
2. תוספת 4 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 8 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 12 יחידות דיור סך הכל.
3. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
4. תוספת בניה עד 13 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 78 מ"ר עבור 6 יחידות דיור.

כולל הקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר.
2. ביטול מרפסות שירות.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

1. בנייה בקו הבניין צדדי - 2.5 מ' במקום 3.0 מ' בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
2. קומה מסחרית בשטח פחות מ-50% משטח הקומה בחריגה מהתוכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
3. רוחב יחידה מסחרית מעבר ל-6 מ' שנקבעו ובחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
4. הקלה מגובה נטו קומת מסחר בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
5. הבלטת המרפסות ל-1.6 מ' בחזית הקדמית בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
6. גובה זיגוג יח' מסחרית - 3.6 מ' במקום 4 מ' בחריגה מתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
7. עומק המסחר פחות מ-4 מ' מדוד ממישור החזית בחריגה מתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.

לקבל את טענת המתנגדים לעניין גדר ופילרים המוצעים בגבול המגרש הצדדי (לכיוון בית הכנסת). לאחר שיחה עם עורך הבקשה תוקן מיקום הגדר והפילרים.

לדחות את שאר ההתנגדויות שכן התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית, מדיניות תמ"א 38. כמו כן פורסמו הקלות לחריגה מתכנית המופקדת שניתן לאשרם בהתאם למפורט בסעיף מס 1 להערות נוספות בממצאי הבדיקה וכמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5	חוות דעת ולחו"ף [חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004]

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות

#	תנאי
	ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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.
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 והוסמן באתר מורשה.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו 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.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2
צוות התנגדויות מספר 30-24-0003 מתאריך 12/08/2024

לאחר שמיעת הצדדים, צוות ההתנגדויות ממליץ לקבל את המלצת הצוות המקצועי לדחיית ההתנגדויות למעט בנושא הגדר והפילרים אשר מיקומם תוקן לאור ההתנגדות בנושא.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שמעון התרסי 19

6958/80	גוש/חלקה	23-1600	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	12/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0210-019	תיק בניין
473.00	שטח	22-00914	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אדלר שמעון התרסי 19 תל אביב בע"מ
ת.ד. 400, ברקן 4482000

עורך הבקשה

דן קוניאק
מאנה 26, תל אביב - יפו 6436324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 11, שטח הריסה (מ"ר): 3469.80
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: 1. שטח נלווה למגורים. 2. חדר שנאי של חח"י. 3. חדרים טכניים. 4. מתקן חניה אוטמטי
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 22
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: תא קליטה למתקן חניה. פתח הכנסת ציוד חח"י.
גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.10
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/10/2024 מתאריך 2-24-0016

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף, ללא עוגנים זמניים, עבור 22 יחידות דיור

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג

#	תנאי
	(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	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,946.00 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	אושרה כריתה של עץ מספר 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').
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין

#	תנאי
	לעניין: א. שטחים משותפים יירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. כל אחת מ-2 הדירות בקומת קרקע על כל מפלסיהן מהוות יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. מקום חניה שאושר כמקום חניה נגיש המיועד לשימוש בעל תג נכה לא יוצמד ליחידת דיור בבניין בעתיד.
2	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	פינוי אשפה- יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
4	הצגת אישור ממכון מורשה לעמידה בכל דרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 וההנחיות המרחביות לנושא זה.
5	הצגת אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא שימוש בעוגנים 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 בן יהודה 147

6901/69	גוש/חלקה	21-0686	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	19/05/2021	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0025-147	תיק בניין
433.00	שטח	20-01292	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אהוד תמיר

בארי 51, הרצליה 4645651 אילן תמיר
באר טוביה 5, תל אביב - יפו 6458305

עורך הבקשה

מעוז פרייס

החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 822.08, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: ח.שנאים, שטחים נלוים(ע'1), בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: קולטי שמש, פרגולה, אחר: מעבים, גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות הכולל קומת קרקע, קומת ביניים ובניית בניין חדש בן 8 קומות סה"כ(קרקע+6+גג בנסיגה), קומת קרקע עם חזית מסחרית לרחוב. סה"כ 23 יח"ד, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/10/2024 2-24-0016 מתאריך

בהתאם להחלטת ועדת הערר בבן יהודה 159 (ערר 1116/0923) ולאור הנסיבות הדומות בכתובת בן יהודה 147, יש להחיל את הפטור מתקן חניה מכח תקנה 12 לתקנות החניה גם בכתובת בן יהודה 147 ולבטל את הדרישה לתשלום קרן חניה כפי שנקבעה בהחלטות ועדת המשנה מימים 20.06.2021 ו- 11.01.2023.

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 11/01/2023 2-23-0001 מתאריך

תנאים למתן היתר

תנאי	#
תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.	1

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית א'3616.	1
הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים ליחידת מגורים וליחידת מסחר בקומת הקרקע ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב בן יהודה כזיקת הנאה לציבור.	2
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.	3

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר: 12 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0011 מתאריך 30/06/2021

ההחלטה : החלטה מספר 12 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0011 מתאריך 30/06/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש

מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 25.93 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים ליחידת מגורים וליחידת מסחר בקומת הקרקע ורישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב בן יהודה כזיקת הנאה לציבור.
3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהושע בן נון 25

6214/434	גוש/חלקה	23-1714	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	05/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0190-025	תיק בניין
439.00	שטח	22-02843	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ביתא יהושע בן נון 25 תל אביב בע"מ
החשמונאים 91, תל אביב - יפו 6713308

עורך הבקשה

אורי מיליק
רוחמה 8, תל אביב - יפו 6811508

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 884.03
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 13
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 12, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטת: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/10/2024 2-24-0016 מתאריך

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, עבור סה"כ 13 יח"ד.
- לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 2.33 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ 9/7/23 של אורי אייגנר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2125.20 ₪.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
7	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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.
4	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
6	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	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
8	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	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#	תנאי
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
7	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות המיועדות לנכים במרתפי החניה, לא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
8	אישור אדריכל העיר לחיפוי החזית.
9	אישור אגף הנכסים.

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 ארבע ארצות 10

6214/339	גוש/חלקה	23-1759	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0261-010	תיק בניין
584.00	שטח	22-00731	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סטרוקטורה ויתקין פרי ארבע ארצות ת"א שותפות מוגבלת
חרושת 18, רמת השרון 4702519

עורך הבקשה

מעיין נחשתאי כהן
הכנסת 35, גבעתיים 5346508

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1385.25
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניונים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים וחדרים טכניים אחרים,
דירות
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 6
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים וגנרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 25 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 החלקות עבור חניה תת קרקעית.

2. לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות וחללים טכניים משותפים בקומות: מרתפים וקרקע עבור החלקה נשוא הבקשה וחלקה מס' 340 הגובלת מצפון.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המכנים והנכסים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32,325.00 ₪.
6	מפרט העתקת עץ מס' 111 מ 30.1.24 של אגר' שבתאי גונן יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 111 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים .

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם

#	תנאי
	להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת ארבע ארצות 12
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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 ארבע ארצות 12

6214/340	גוש/חלקה	23-1760	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	11/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0261-012	תיק בניין
584.00	שטח	22-01470	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סטרוקטורה ויתקין פרי ארבע ארצות ת"א שותפות מוגבלת
חרושת 18, רמת השרון 4702519

עורך הבקשה

מעיין נחשתאי כהן
הכנסת 35, גבעתיים 5346508

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1357.55
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים וחדרים טכניים אחרים,
דירות
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 25
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים וגנרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 25 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותפות ל-2 מגרשים עבור חניה תת קרקעית.

2. לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות וחללים טכניים משותפים בקומות: מרתפים וקרקע עבור החלקה נשוא הבקשה וחלקה מס' 339 הגובלת מזרם.

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

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). - הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). - 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.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32,325.00 ₪.
5	מפרט העתקת עץ מס' 111 מ 30.1.24 של אגר' שבתאי גונן יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
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	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 111 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
9	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט

#	תנאי
10	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
11	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר _____ שיועד להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים.
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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת ארבע ארצות 10
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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 דגניה 16

6926/91	גוש/חלקה	23-1706	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	04/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0139-016	תיק בניין
251.00	שטח	23-00624	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יששכר כהן
שלוש 12, תל אביב - יפו 6515495 ג'סיקה מרים כהן
שלוש 12, תל אביב - יפו 6515495

עורך הבקשה

נוי כהן
ת.ד. 226, אבן יהודה

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 275.99
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים (הריסת כלל הבינוי בשטח מלבד גדרות/קירות בנויים עם מגרשים גובלים) והקמת מבנה מגורים חדש הכולל קומת מרתף, 3 קומות מגורים ועליית גג בחלל גג רעפים. בחצר אחורית מבוקשת בריכה בנויה. סה"כ 1 יח"ד ושתי חניות במרווח צד מערבי.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/10/2024 2-24-0016 מתאריך

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 2277 להריסת מבנה קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועלית גג בחלל גג הרעפים מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי דרומי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ'.
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי דרומי בקומה השלישית על ידי בניה במרחק של 5.40 מ' במקום 6.00 מ'.

3. חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 2.90 מ' מגבול המגרש.
4. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי דרומי במרחק 0.75 מ' מגבול המגרש.

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 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
2	1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 3. אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. 4. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס

תנאי	#
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.	
אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון	3

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 דרך דיין משה 20

7423/10	גוש/חלקה	24-0450	בקשה מספר
כפיר	שכונה	28/03/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0758-020	תיק בניין
7,909.00	שטח	23-00454	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נדב רון

חסידוב 5, ירושלים 9640905

עורך הבקשה

ולנטינה סטולבון

הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 38.73, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 58.34, שטח פרגולה (מ"ר): 19.61, חומר הפרגולה: עץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג ללא נסיגה בחזית צדדית (בלבד) והקמת מרפסת, כולל ההקלה הבאה:

הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית - מערבית / ובחזית צדדית - צפונית

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

תנאים למתן היתר

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

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 אשרמן יוסף 25

6163/38	גוש/חלקה	24-0262	בקשה מספר
רמת הטייסים	שכונה	19/02/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	1065-025	תיק בניין
6,763.00	שטח	22-01218	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיא וולקוביץ

אשרמן יוסף 25, תל אביב - יפו 6719965 רחל אורנוך

אשרמן יוסף 25, תל אביב - יפו 6719965 גבריאל צברי

אשרמן יוסף 25, תל אביב - יפו 6719965

עורך הבקשה

רון פורת

קבוצת ל"ג א, כפר סבא 4437359

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2327 קומה בה מתבצעת התוספת: 1+2, שטח התוספת (מ"ר): 74.70, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 96.03, כיוון התוספת: לחזית לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת ממ"ד וחלוקת חדרים חדשה, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-0016 מתאריך 09/10/2024

- לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 יחידות דיור באגף המערבי בקומות השנייה והשלישית עם גג רעפים חדש בבניין טורי קיים בן 3 קומות.
- לאשר הקלה לבניה שאינה ברצף, מלמטה כלפי מעלה לניצול זכויות ההרחבה ושיפור התכנון.
- לדחות את ההתנגדויות כפי שפורט לעיל.

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 תכנ הבניה

תנאי	#
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	2
עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 11/07/2023	3
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	4

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
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.	1
ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.	2
הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees	3

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון	1
אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.	2
אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות	3

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 פליטי הספר 13, שביל הרקפת 37

6150/213	גוש/חלקה	23-1016	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	09/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0760-013	תיק בניין
207.00	שטח	22-01942	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רביד שומר שלום
פליטי הספר 13, תל אביב - יפו 6794870 נחמיאס
פליטי הספר 13, תל אביב - יפו 6794870

עורך הבקשה

טל דלמן
שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 129.05
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מגורים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0016 מתאריך 09/10/2024

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש עבור יחידת דיור אחת, בן 2 קומות מעל קומת מרתף הכוללת משרד לבעל מקצוע חופשי.
- לאשר הקלה לתוספת שטח בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
- לאשר הקלה למתקן חניה במרווח צדדי במקרה זה לאחר בחינת צוות התכנון ומכון הרישוי מאחר ומדובר בחזית הארוכה של המגרש וברחוב מאסף של השכונה ברחוב של 12 מ' שמשיק למעט מאוד חלקות.
- לאשר פתרון חלופי להסדרת 0.54 החסרים למילוי דרישת התקן.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#	תנאי
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.

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	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 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: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-24-2 מתאריך 03/01/2024

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן, הבקשה קיבלה חוות דעת שלילית במכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה, כדלקמן:

3. הבקשה הינה לבניין שבו עד שתי יחידות דיור במגרש שנמצא ברובע 9, ולכן לפי מדיניות הועדה ובהתאם לנמסר בתיק המידע אין לתכנן מקומות חניה בתחום המגרש בקרקע.
4. תכנון שער כניסה לרכב ברוחב של כ-3 מ' לא מאפשר כניסה/יציאה מהחניה.
5. הסדר החניה מבטל מקום חניה ציבורי הקיים ברוחב ונדרש לכרות עץ בשטח הציבורי.



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 27737 בקשת רישוי: 23-1016
עמ' 78

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל בן זאב 13, בצרון 45

6150/408	גוש/חלקה	23-0566	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	19/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0777-007	תיק בניין
1,177.00	שטח	21-02853	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נילי גליק

בצרון 45, תל אביב - יפו 6789608

עורך הבקשה

יעל קוגל

ת.ד. 7142, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2104, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 15, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 73, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת שיפור מיגון, תוספת אחרת: מרפסות גזזטרא ופרגולה, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 10, חומר הפרגולה: עץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2,

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

לאשר את תיקון מס' הרחוב לשביל בן זאב 13 במקום 11, לאור כך שהייתה טעות סופר. רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024

- לאשר את הבקשה לשינויים והוספת חדר יציאה לגג בדירה קיימת בקומה השנייה באגף האמצעי של בניין מגורים טורי בן 2 קומות. נוכח הסכמה פוזיטיבית על גבי הבקשה אנו ממליצים על הקלה כמותית באופן יחסי בבניה שלא ברצף.
- לאשר את ההקלות הבאות בגין שיפור התכנון:
 - בניה שלא ברצף מלמטה כלפי מעלה לפי הוראות תכנית 2691

2. 10% מקו בניין צדדי - 2.70 מ' במקום 3 מ'
3. תוספת 6% יחסי משטח המגרש, כ-6 מ"ר

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 (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עץ במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר אינו בא להכשיר כל בניה הקיימת במבנה ו/או במגרש ומתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

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 58

7076/40	גוש/חלקה	23-0527	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	16/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	3001-058	תיק בניין
366.00	שטח	21-01932	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חן שפירא

ברקת 12, פתח תקווה 4951780

עורך הבקשה

רון פליישר

השוק 31, תל אביב - יפו 66067

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 53.33

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר ולובי כניסה, כמות חנויות: 2

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 4

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעלית ומיזוג אוויר

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים

פירוט נוסף: הריסת חלק מחנות קיימת והוספת אגף בנוי בחזית שדרות ירושלים.

הבינוי החדש ייבנה בצמידות למבנה הקיים בגובה של 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

בקומת הקרקע 2 חנויות, ובקומות סה"כ 4 יחידות דיור.

גן ילדים קיים ממ"ד: כן

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

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-2 מתאריך 09/10/2024

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות מיום 12.8.24,

לאשר את הבקשה להריסת המבנה המסחרי בחזית לשדרות ירושלים והקמת בניין חדש (בצמוד לקיים לשימור) למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 4 יח"ד ומסחר כלפי שדרות ירושלים.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים

2. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5 כולל קומת קרקע
3. הגבהת הבניין עד לגובה של 17 מ' לעומת 16 מ' המותרים על פי תכנית
4. העברת זכויות מקומה לקומה
5. בניית בנין חדש בחפיפה לקיר משותף (קו בנין צידי 0)

בהתאם לחו"ד מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

לדחות את ההתנגדויות שכן צוות ההתנגדויות התרשם בדיון כי מדובר בתכנון מיטבי התואם את קווי הבניין הקבועים בתוכניות החלות ואשר נערך בהתאם להערות הצוות המקצועי ולפיכך ממליץ לקבל את חוות דעת הצוות המקצועי ולדחות את ההתנגדויות.

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

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
5	הצגת אישור סופי של חב' עמידר על מפרט הבקשה
6	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הצגת אישור סופי מרשות הפיתוח / חברת עמידר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	פינוי פלישות וחריגות של המבנה לחזית שדרות ירושלים לשטחים הציבוריים ולמגרשים הסמוכים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

המלצת הצוות: החלטה מספר: 3
צוות התנגדויות מספר 30-24-0003 מתאריך 12/08/2024

צוות ההתנגדויות התרשם בדיון כי מדובר בתכנון מיטבי התואם את קווי הבניין הקבועים בתוכניות החלות ואשר נערך בהתאם להערות הצוות המקצועי ולפיכך ממליץ לקבל את חוות דעת הצוות המקצועי ולדחות את ההתנגדויות.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הגדוד העברי 36

8942/36	גוש/חלקה	23-0493	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0037-036	תיק בניין
716.00	שטח	20-02081	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ניסים סמו

ינאית 3, הרצליה 4654502

עורך הבקשה

אסף אשרוב

שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 649.37, במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חדר טרפו, בקומת הקרקע: חדר אשפה, כמות חנויות: 2, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: מבנה חדש בן 6 קומות

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המגרש לטובת הקמת מבנה מכוח תמ"א 38 בן 5 קומות וקומת גג חלקית למגורים מעל קומת קרקע עם מסחר וגלריה הפונה לרחוב ו-3 דירות גן בעורף ושתי קומות מרתף המכיל בסה"כ 40 יח"ד.
בנוסף זיקת הנאה לטובת הציבור במרווח הקדמי במגרש.

2. לאשר את הפרסומים הבאים:

א. תוספת שתי קומות ובניה חלקית על הגג מכוח תמריצי תמ"א 38.

ב. תוספת שטח (כולל ממ"ד) מכוח תמריצי תמ"א 38.

ג. תוספת יח"ד מכוח תמ"א 38.

ד. חריגה בהיקף של עד 10% מקו הבניין האחורי מכוח תמ"א 38.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הפיכת קומת הביניים לקומה מלאה במסגרת הזכויות המותרות לטובת שיפור תכנון.
 ב. הבלטת מרפסות בהיקף של עד 40% מהמרווח האחורי לטובת שיפור רווחת הדיירים.
 ג. לניוד זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון.

4. לאשר את החריגה ממדיניות הציפוף המותרת לשטח ממוצע של 48 מ"ר כולל ממ"ד לטובת שיפור תכנון וסידור מיטבי של הדירות בקומה.

5. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 45.52 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים לפי התקן ובהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42ג) (1 לחוק)
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5	הגשת התחייבות חתומה לרישום התצ"ר המאחד את חלקה 36 ו37 בגוש 8942 למגרש בניה אחד.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מפרט שימור עצים בוגרים מ12.5.22 של נמרוד שיינר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3962.50 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום התצ"ר לאיחוד החלקות (חלקה 36 וחלקה 37 בגוש 8942) לטובת מגרש בניה אחד.
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו. 4-7

תנאי	#
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 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.	5

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 דב ממזריץ 30

7047/211	גוש/חלקה	23-0968	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	02/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3074-062	תיק בניין
1,226.26	שטח	22-00950	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קן התור התחדשות עירונית - ממזריץ 30-34 ת"א בע"מ
ת.ד. 87, שילת 7318800

עורך הבקשה

אדר סקר
הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1491.54, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדרים טכניים, דירות, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 49, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: חניית אופניים, כמות מקומות חניה: 40, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/10/2024 מתאריך 2-24-0016

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים למגורים בן 3 קומות עם גג שטוח עבור 18 יח"ד בשלוש כניסות נפרדות, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן שבע קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 49 יח"ד סה"כ. מתוכן 4 יח"ד על הגג.

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 7 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 8 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
- הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 2 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת שדרות חב"ד עד צומת ציהתל"י
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0 % מן המרווח המותר

4. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
5. תוספת 28 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 21 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 49 יחידות דיור סך הכל
6. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור
7. חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2 מ' במקום 3 מ'
8. הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר
9. הגדלת תכסית המרתפים מ-80% המותרים עפ"י תכנית ע'1 ל-85%
10. בניית מצללה מבטון
11. ביצוע עוגנים זמניים תת קרקעיים החוזרים לחלקות שכנות.

ב. לאשר את המלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי למתן פתרון חלופי להסדר 11.33 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישות התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.

ג. לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה ממשית במתנגדים כאשר הבניה נבחנה ואושרה במסגרת תכנית עיצוב ע"י הגורמים הרלוונטיים והבקשה תואמת לכך ופתרון החניה אושר במכון הרישוי תוך מתן פיתרון פיזי לפי התקן מלבד 11.3 מקומות חניה חסרים בגינם אושרה השתתפות בקרן חניה כמפורט לעיל.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7921 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2	הפקדת ערבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 17 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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 הרצל 27

8982/1	גוש/חלקה	24-0223	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	13/02/2024	תאריך הבקשה
שימוש חורג לשימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0001-034	תיק בניין
570.82	שטח	21-01848	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ס. ב.י. אי.י. גרופ אל. אל. סי
המרד 25, תל אביב - יפו 6812508

עורך הבקשה

מאור בורמד
חיסין 22, תל אביב - יפו 6428424

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסחר ומשרדים, שימוש מבוקש: מלונאות, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 1776.00, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 09/10/2024 מתאריך 2-24-0016

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר במבנה בן 3 קומות, קומת גלריה מעל מסחר וקומת גג חלקית המיועד לשימור מרקמי- ממסחר ומשרדים לשימוש מלונאי חלקי הכולל 72 יחידות אכסון מלונאי וחללים נלווים.
כולל ההקלה הבאה:
- שימוש חורג מהיתר משימוש קיים מסחר ומשרדים לשימוש מלונאות בחלק משטח המבנה לצמיתות.
 - לאשר חריגה ממדיניות החניה העירונית תא\מק\9072, בהסתמך על חו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי וקביעת תקן חניה אפס בהתאם למותר בתקנות החניה.
 - לדחות את ההתנגדויות, שכן מדובר בסוגיות קנייניות שהוועדה אינה עוסקת בהם.
- 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	הצגת אישור משרד התיירות למבוקש.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	עמידה בתנאי מחלקת שימור: - בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור. - הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. - אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור. - ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, המהנדס ערן סויקה מ- 10.12.2023

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 יפת 201, אפלטון 1

7000/208	גוש/חלקה	23-1739	בקשה מספר
יפו ג' ונוה גולן	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	סיווג	3004-201	תיק בניין
614.00	שטח	21-02724	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אפלטון 1 תל אביב יפו בע"מ
קהתי פנחס 37, ירושלים 9546500

עורך הבקשה

אלכסנדר וייסמן
שד מוריה 46, חיפה 3457209

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות יח"ד לתוספת: 1, אחר: פיצול יח"ד קיימת בהיתר ל-2 יח"ד ללא שינוי שטח כולל קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע, תוספת אחרת: פיצול יח"ד קיימת בהיתר ל-2 יח"ד ללא שינוי שטח כולל הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

החלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0016 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר ופיצול דירה אחת מתוך 2 דירות שאושרו בקומת הקרקע לשם סידור בקומה זו 3 יחידות דיור (כולל ממ"ד בכל דירה) בהתאם לצפיפות בקומה טיפוסית, והגדלת הצפיפות בבניין עד 23 יחידות דיור, לעומת 22 יח"ד שאושרו בהיתר משנת 2020 אשר ניתן לתוספת בניה מתוקף תמ"א 38 לבניין קיים, המצוי כעת במהלך בניה.

2. בכפוף לחו"ד מכון הרישוי אשר פתרון חלופי להסדרת מקום חניה אחד שחסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה וזאת בנוסף להשתתפות בתשלום קרן החניה להסדרת 7 מקומות חניה החסרים עפ"י ההיתר המקורי.

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)

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

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 מטלון 31, השוק 17, מרחביה 22

8986/38	גוש/חלקה	24-0038	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	10/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0034-031	תיק בניין
169.00	שטח	23-00304	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אברהם סיריס
חכים אליהו 4, תל אביב - יפו 6912004 סלמו קיירה
וייס יעקב 4, תל אביב - יפו 6912404

עורך הבקשה

אמנון בראור
אחד העם 9, תל אביב - יפו 65251

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 720.36
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, כמות חנויות: 2
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 10
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר: פירים
פירוט המבוקש בחצר: גינה
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ההחלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0016-2 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38: תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;

כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי;
- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- הקטנת הנסיגה בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי של הקומה;

4. הגבהת גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת הרצפות בקומות החדשות למרפסות הקיימות בחזית.

2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 12.6 מקומות החניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
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 תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.
3	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

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.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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).
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ20.7.23 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#	תנאי
4	מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום ____
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום ____
6	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 גבולות 3

7083/199	גוש/חלקה	23-0711	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	11/05/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0484-005	תיק בניין
1,081.00	שטח	22-00651	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גבולות פלורנטין מגורים בע"מ
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 38
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-2 מתאריך 09/10/2024

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 31/01/2024,
בהתאם לחו"ד מעודכנת של תנועה וחניה במכון הרישוי מיום 18/9/24, לאשר תוספת של 4.39 מ"ח
הנדרשים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.
תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי.
2	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה התקבלה פה אחד.

**החלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024**

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים במרתף ובקומת הקרקע ושימוש חורג מהיתר עבור שירותים אישיים נלווים למגורים, בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בהתאם לשימושים המותרים עפ"י סעיף 13א(1)(ג) בתכנית.

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

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
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 472)) – (מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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

הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב -
עדכון פרקים: פיתוח המגרש והסדרי חניה; תכנון ועיצוב הבניין

הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב
עדכון פרקים: פיתוח המגרש, הסדרי חניה, תכנון ועיצוב הבניין
מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות/מדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובניה

הסבר כללי:

מטרת ההנחיות המרחביות, אשר נקבעו בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, היא לייצר שקיפות וודאות כך שעורך הבקשה ידע מראש מה יידרש ממנו בכדי לייצר שפה עיצובית עירונית בעניינים שאינם נתונים לשיקול דעת, ובכך ליעל את תהליך התכנון. בתיקון לחוק נקבע כי היתר בניה יבחן ויאושר על ידי הוועדה המקומית/רשות רישוי בהתאמה לחוק, לתכניות ולהנחיות המרחביות שנקבעו על ידה.

הוועדה המקומית אישרה בשנת 2016 הנחיות מרחביות כלל-עירוניות בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. הוועדה קבעה את ההנחיות תוך שהינה רואה לנגד עיניה את חזונה התכנוני של כלל העיר תל אביב יפו, מתוך שמירה על האינטרסים הציבוריים בכללותם, לרבות האינטרסים של בעל הזכויות הפרטיים.

הרציונל התכנוני של ההנחיות המרחביות שנקבעו הוא:

1. לדופן הבנויה של רחובות העיר תפקיד מרכזי בהגדרת החלל בו מתקיימים החיים הציבוריים, ביצירת סביבה עירונית איכותית ובעיצוב הזהות הייחודית לעיר.
2. השטחים הפתוחים בתחום המגרש, על מרכיביהם העיצוביים והנופיים, תורמים להבניית הזהות הייחודית לעיר ולשכונותיה השונות.
3. המרחב העירוני בתל-אביב-יפו עובר תהליכים מואצים של התחדשות שיש להם השפעה על המרכיבים העיצוביים והנופיים של הדופן הבנויה.
4. ההנחיות נועדו לאפשר בקרה עיצובית על הבינוי העירוני לשם שמירה על אחידות, סדר ואסתטיקה, להבטיח שהמופע של המבנים ישתלב עם המרחב הציבורי ויצור שפה אדריכלית ותכנונית של הקיים אל מול המתוכנן בהתאם לאופייה וייחודה של העיר.

ההנחיות נערכו בפרקים העוסקים בנושאים שונים: **תכנון ועיצוב הבניין; פיתוח המגרש; הסדרי חניה; אשפה; עצים; איכות הסביבה; בניה ירוקה; ארגון וגידור אתרי בניה.** הן כוללות בתוכן את הדרוש לצורך קבלת היתר.

כנגד ההנחיות המרחביות הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית. ועדת הערר הורתה לוועדה המקומית לתקן את פרקים ההנחיות המרחביות בהתאם להחלטתה מיום 21.2.2019. להלן עיקרי הנושאים המובאים לאישור הוועדה המקומית:

6. איחוד פרקי הנחיות מרחביות "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה"; עדכון והתאמה של הסעיפים בהתאם להחלטת ועדת ערר ולהסכמות שגובשו במסגרת הדיונים בעררים; עריכה, ביטול ו/או תוספת של סעיפים בהתאם להמלצות הצוות המקצועי.
7. תוספת סעיפים בודדים שלא נכללו בהחלטה המפורטת של ועדת הערר בפרק "הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין" שפורסם בתאריך 21.6.2020.

ההנחיות המרחביות המעודכנות מצורפות כקובץ נפרד בסוף דראפט זה.

מיקום: תחום העיר תל אביב יפו.
תחולה: כל תחום העיר תל אביב יפו

יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

צוות העבודה:

אדריכל העיר
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון העיר
אגף תנועה
אגף רישוי עסקים
המרכז העירוני לתיאום הנדסי
יחידת התיעול
לשכה משפטית

מצב תכנוני קיים

פרק "פיתוח המגרש" אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 18.9.2017 (מהדורה 2). פרק זה עוסק בהיבטים שונים של פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים בתל-אביב-יפו להם תרומה משמעותית לאיכותו של הרחוב העירוני, לרציפותו וליצירת סביבה נעימה ובטוחה להולכי הרגל. ההנחיות נועדו לאפשר פיתוח והתאמה של התשתיות הדרושות לבניינים לצד שמירה על סדר ואסתטיקה בתחום שטח המגרש הפונה למרחב הציבורי. ההנחיות שמות דגש על תחום המרווח הקדמי ומרווחי הצד, ולממשק שלהם עם הרחוב.

פרק "הסדרי חניה" אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 15.6.2017 (מהדורה 2). בפרק זה שולבה מדיניות תא/מק/9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר" על אף מעמדם המשפטי השונה. שני החלקים פורסמו יחד בקובץ אחד בנושא את הכותרת "הנחיות מרחביות פרק הסדר חניה".

פרק "תכנון ועיצוב הבניין" אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 21.6.2020 (מהדורה 2). פרק זה עוסק בהיבטים שונים של תכנון ועיצוב בניינים בתחום העיר תל-אביב-יפו. התפיסה התכנונית של הנחיות אלו היא כי פיתוח חדש, בין אם במסגרת בנייה חדשה ובין אם במסגרת תוספת לבניין קיים, צריך להשתלב ולחזק את הרקמה העירונית הקיימת. ההנחיות מתייחסות באופן בולט למאפיינים העיצוביים של דופן הבניה הפונה לרחוב ולשטחים ציבוריים, ומסדירות כללים ביחס למעטפת הבניין ולמערכות טכניות והנדסיות הנחוצות לתפקודו.

כנגד ההנחיות המרחביות הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית. בהחלטת ועדת הערר, שהתקבלה בתאריך 21.2.19, נקבע כי מטרתן של ההנחיות המרחביות היא לעסוק בנושאים הנוגעים לעיצוב הבניין והמגרש ("קביעות עיצוביות") במובן הפשוט והמצומצם של המונח. כמו כן נקבע כי היבטים תכנוניים המצויים בשיקול דעתה של הוועדה המקומית על פי תכנית סטטוטורית או על פי תקנות אין מקומן בהנחיות מרחביות על פי סעיף 145 ד'. הודגש שההנחיות מרחביות יעסקו בנושאים אשר לגביהם הוועדה המקומית אינה מעוניינת או אינה זקוקה להפעלת שיקול דעת פרטני ביחס לבקשה קונקרטי. ועדת הערר הורתה על ביטולן של הנחיות אשר לדעתה אינן מתאימות להיות מוסדרות בהנחיות מרחביות, ואפשרה להסדירן במעמד של מדיניות מאושרת אשר הוועדה המקומית רשאית לפעול על פיה ולהוסיפה כתנאי בתיק המידע להיתר.

ביחס לפרק "תכנון ועיצוב הבניין" ועדת הערר קיבלה החלטה מפורטת בסעיפים שנדונו בישיבותיה ובהתאם פורסם קובץ מעודכן (מהדורה 2) אשר הועלה לאתר העירוני בתאריך 21.6.2020.

ביחס לפרקים "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה" ועדת הערר לא קיבלה החלטה מפורטת על אף שהתקיים דיון בכל הטענות שהועלו בעררים, וקבעה (עמ' 53):

משמעות ההחלטה היא תיקון שני הפרקים הללו כך שרק סעיפים העוסקים ב"קביעות עיצוביות" במעמד של "הנחיות מרחביות" והשאר במעמד "מדיניות ועדה מקומית".

מצב תכנוני מוצע

תמצית השינויים המקצועיים המובאים לאישור – לפי פרקים. השינויים מודגשים באדום בקובץ הנחיות המעודכן המצורף לדראפט.

8. הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה
 1. איחוד פרקי הנחיות מרחביות "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה" על מנת שכל ההוראות הנוגעות לתכנון ולפיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים יהיו מוסדרות תחת קורת גג אחת. הפרקים שאושרו יבוטלו, ובמקום יאושר מסמך אחד חדש. בהתאם להחלטת ועדת הערר ובהמלצת צוות התכנון ואגף התנועה הוסרו החלקים של המדיניות המאושרת תא/מק/9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר" ובוטלו תתי-פרקים "דרישת מקומות חניה", מבוא, חקיקה ותקינה, הגדרות ותרשים אזוריים.
 2. הגדרת מעמד משפטי לכל סעיף:
 - הנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' בחוק מהן לא ניתן לסטות או לאשר הקלות.
 - מדיניות – סעיפים בהם הוועדה יכולה להפעיל שיקול דעת מטעמים מיוחדים.
- בדרך זו מוצגים במסמך אחד, לנוחיות כל העוסקים במלאכה, מכלול ההוראות התכנוניות אשר מבחינה מקצועית הן שוות בחשיבותן. המעמד המשפטי מוצג לצד כל סעיף ומוסבר בפרק המבוא של המסמך. סעיפים במעמד "הנחיות מרחביות" יפורסמו בהתאם להוראות הדין ותהיה עליהם זכות ערר בהתאם להוראות החוק.
1. עדכון תת פרק "ניהול מי נגר" בתיאום עם יחידת התיעול במטרה לצמצם את עומסי הנגר העילי על מערכות הניקוז העירוניות ואת נזקי ההצפות. ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו לטפל בנגר בתחום המגרש, להפחית את כמות הנגר היוצא לשטח הציבורי ולשפר את החלחול וזאת על ידי הותרת שטחים חדירים למים ואמצעים להשהיית מי הנגר בתחום המגרש.
 2. תוספת תת פרק "בריכות (שחיה / ג'קוזי / נוי)". ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו להציג תבחינים אחידים להמלצה בתיק מידע על בקשות לבריכות (שחיה / נוי / ג'קוזי) המבוקשת במרווח צדדי או אחורי של בניין משותף. המדיניות גובשה לאור גידול משמעותי בפניות להקמת בריכות פרטיות בשטחים הפתוחים בבניינים משותפים - שטחים בעלי חשיבות לחוסן העירוני בהיבטים של ניהול מי נגר והפחתת אי החום העירוני באמצעות גינון ונטיעות. בנוסף, בריכות שחיה פרטיות בשטח פתוח גוררת בקשות לחיץ ולהפרדות מטעמי תקינה או רצון לפרטיות (כמו גדרות מוגבהות, מעקות ואמצעים אקוסטיים) שאינם עומדים בקנה אחד עם עקרונות הוועדה המקומית לפיתוח המרווחים.
 3. תוספת סעיף מדיניות ביחס לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב במגרשים בתחום פשט הצפה של נחל הירקון כמוגדר בתמ"א 34 / ב / 3 ובהוראות תמ"מ 5 / 2.
 4. תוספת תת פרק "חצר חפורה (מונמכת)". ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו להציג תבחינים אחידים להמלצה בתיק מידע על בקשות להעמקת חצר, כולה או חלקה, אל מפלס המרתף.
 5. ביטול תת פרק "סוכך עונתי / פרגוד". הנחיות אלו יובאו לאישור הוועדה לאחר עדכון כנספח עיצוב לפי תכנית תא/3954 - סוככים עונתיים בבתי עסק.
 6. ביטול תת-פרקים "מבני עזר ומחסן" ו"שונות".
 7. הסדרי חניה (פרקים 10 - 12): הסעיפים בפרקים אלו עודכנו ונערכו מחדש. להלן תמצית השינויים:

א. ביטול פרקים: כללי; חקיקה ותקינה; הגדרות; דרישת מקומות חניה; רמות שירות; הנחיות להסדרי חניה בתמ"א 38; טעינה חשמלית; הנחיות ביצוע.

ב. סעיפים שמעמדם השתנה למדיניות:

ג. סעיפים חדשים שנוספו:

ד. עדכון פרק 11 "חניה לאופנועים"

ה. ה. עדכון פרק 12 "חניה לאופניים" להקצאת מקומות החניה בתחום השטח הפנוי במגרש, לשימוש מיטבי של דיירי הבניין וכחלק מתהליך הסדרה עירוני רחב לצמצום כמות האופניים החונות בשטח מדרכות העיר.

• הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין

תוספת סעיפים ושינויים בפרק "הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין" (מהדורה 2) שפורסם בתאריך 21.6.2020:

- פרק 3, תת פרק **חלונות ופתחים בבניין מגורים** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן: בבניין מגורים משותף לא יאושרו פתחי יציאה מזירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב או בחזית הצד, אלא אם תוכנית קבעה אחרת.
- פרק 3, תת פרק **מרפסות וגזוזטרות** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן: מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות בבניין יתוכננו כאלמנט משני במעטפת. המחיצות, בעובי שלא יעלה על 10 ס"מ, יהיו אחידות בעיצובן וניתן שיגיעו עד לתחתית התקרה של הקומה מעל.
- פרק 6, תת פרק **סוג הגג ומאפייניו** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן: מעקה גג בבניין מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 1.30 מ'.
- פרק 6, תת פרק **חומרי גמר גגות** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן: חומרי גמר לחיפוי גגות שטוחים מעץ יהיו באישור FSC. לא יאושר חיפוי גג שטוח בעץ מסוג איפאה, אירוקו או קומרו.
- פרק 7 – **שיפוצים**, מדיניות ועדה מקומית: עדכון הטבלה בסעיף 7.01 כדלקמן:

זמן ביצוע: שוטף

חו"ד משותפת (מוגש ע"י אדריכל העיר בשילוב צוותי התכנון והרישוי)

לאשר את ההנחיות והמדיניות

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

יואב דוד וקרן מטרני: מציגים את ההנחיות המרחביות במצגת. דורון ספיר: לעניין סגירת מרפסות, מבקש לסייג ולציין כי ככלל לא תאושר סגירת מרפסות, ולדרוש סגירה אחידה רק במקרים בהם תאושר סגירה כאמור.

לעניין גובה מעקה הגג העליון, צריך לסייג ולומר שלא תתאפשר מעקה גג אטום מעל 1.30 מ', במידה וכן ויש סיבה פרטנית.

קרן מטרני: אפשר להוסיף את המילה בנוי.

ראובן לדיאנסקי: מימוש ההנחיות חשוב במיוחד בכל מה שקשור למרחב הציבורי. האם החיוב לשיפוץ מלא כולל גם חידוש החצרות? צריך להיכנס לרמת החצר, פינוי, נטיעות, הורדת גדר וכד'. מבקש להחיל את כל ההנחיות והמדיניות של פרק פיתוח המגרש על דרישות לשיפוץ מלא.

שיתופי פעולה לשימוש בחצרות בתים משותפים לצורך הגדלת היצע הירוק במקומות שבהם אין לנו אפשרות לשתול עצים בגלל שהמדרכות צרות. החל מסוף החודש אנחנו יוצאים במבצע עירוני עם הרשות לאיכות הסביבה לשתילת עצים במגרשים משותפים בקווים קדמיים למגרשים שצמודים למדרכות. הכוונה היא לשתול עצים בכמות מכובדת עבור התושבים והולכי הרגל והנמצאים בסביבה. במסגרת הרצון ליירק את העיר יש לעודד את התושבים לגדר את הבניין בשיחים וגדרות חיות, ולא גדר בנויה. אם תהיה גדר של 10 סמ' או 40 סמ' זה מעודד את האנשים לשים שיחים ולשים ירוק.

יאב דוד: ההנחיות בעניין שיקום חצרות מופיעות בפרק תכנון ועיצוב הבניין. לעניין הגדר, אנשים מבקשים לגדר כדי למנוע כניסה לא רק בשביל העצים.

ראובן לדיאנסקי: אם רוצים לעודד ירוק צריכים להיות חד משמעיים ושהגדר לא תהיה יותר מ-30 סמ'.

מתקני אשפה- יש לקדם את הנושא שבתאי האשפה יהיו בחלקים האחוריים של הבנין, אם אפשר בין מגרשים בין בנינים ולא בחזיתות.

אזור פנוי במגרש ממרתף חניה - אני חושב ש-15% זה מעט. אני חושב שאנחנו בנויים לעלות שלב, כדי להגיע ליותר ירוק במגרשים צריך להעלות ל-25%. וזה מתכתב נכון עם הרצון להקטין תקני החניה גם במחיר שיצטרכו לבנות חניונים יותר עמוקים. ליזם יש אינטרס לחפור כמה שפחות מרתפים, ואולי הן יחליטו כתוצאה מכך לא לחפור מרתפים. אם המגרש מאפשר אז לעשות במקום שניים 3 מרתפים, מלבד מגרשים עם בעיות של נושא מי תהום וכד'. אולי זה לא נוח ליזם אבל הדבר משאיר מגרש יותר פנוי. בנוסף, רחבת חניה ענקית מאספלט ומדרכות עם מרצפות צמודות לא מאפשרים בכלל לחלול וזה לא הגיוני. לכן צריך שתהיה הוראה שמחייבת ריצוף מחלחל. דוגמא הפוכה בבזל פינת סוקולוב עשו חניה קדמית עם מרצפות מחלחלות, זה חייב להיות חלק מההנחיות. אזי כרמלי: אנחנו לא רוצים לאפשר חניה קדמית.

ראובן לדיאנסקי: בכל מקרה לדרוש בכל מקום מרוצף לעשות שימוש במרצפות מחלחלות, למרות שצריך תחזוקה. קרן מטרני: הנושא כבר בתוך ההנחיות.

ראובן לדיאנסקי: כשאמרתם 80% 70% שהחלחול יהיה בקו בנין קדמי של הבנין אני רוצה להשיג צל של עצים מהגינה הפרטית מקדימה עבור הולך רגל, ולא רק חלחול בקו אחורי של 15% חלחול.

אופירה יוחנן וולק: מה קורה עם גובה גדרות בבניינים קיימים? מה קורה עם השפ"פים וחניה על המדרכות. אני מציעה לשים בתוך ההנחיות בכל צורה שתמצאו את הפתרונות שחקרתם פה ובעולם בכל מה שנוגע בחלחול. כמו כן מה הוא עומק הגומה לעצים? איך מתגברים מצד אחד שיהיה מקום לשתילה ומצד שני שהשורשים לא ירימו את המדרכה?

אסף הראל: מצד אחד אמרתם שברכיכה שנמצאת בקומת קרקע גוררת הגבהה של גדרות וזה פוגע בהליכתיות ובמראה. מצד שני בהנחיות נרשם שאם כל הבנין רוצה אז מאשרים. אם אמרתם שברכיכה בקומת הקרקע היא פתרון לא מוצלח מבחינת התכנון אז מה קשור נושא הקניין? אזי כרמלי: בחזית הקדמית.

אסף הראל: מה הדין לגבי חצרות פרטיות כמו אלה שבקריית שאול.

אזי כרמלי: זה דוגמא לא נכונה כי זו טיפולוגיה של "רביעיות". חשוב לשמור את החצר המשותפת.

אסף הראל: אם יש בניין שלם בבעלות אחת, כמו וילה ברחוב מלצ'ט עם חצר קדמית עם יציאה

אזי כרמלי: לא נאשר. ברגע שהשטח פרטי אז זהו שטח פרטי, הרעיון לא להשתלט על שטח משותף.

אסף הראל: למה חצר מונמכת בסדר 2 קומות ו-4 זה לא בסדר? לא ברור כמה קומות צריך להיות מעל. בנוגע לסגירת מרפסות האחידות היא לא ערך. אם יש לי בנין סגור ומרפסת אחת פתוחה האחידות היא לא פונקציה.

האחידות היא בחומרים. לא רוצים לסגור מרפסת נוספת בשם האחידות.

יאב דוד: כמוכן שאם יש מרפסת אחת פתוחה אז משאירים.

אסף הראל: בנוגע ל-15% אולי כדאי לתת תמריץ כלכלי. במתח שבין עץ מול חניה - ברגע שזה נוגע למגורים העצים מפסידים. לכן אנחנו נלחמים כאשר בשביל חניה כורתים עץ. הירוק והצמחייה גוברים. מצדנו שלא יהיה חניון ושלא יכרתו עצים.
 רועי אלקבץ: חניה איפה? בכל העיר?
 אסף הראל: צריך להפעיל שיקול דעת בכל מקום. תוכנית ח' תעשה סדר בנושא.
 ראובן לדיאנסקי: תטיל על היזם עוד נטל שיחפור עוד 2 מרתפים ויכול להיות ככה נשיג שיהיה פחות חניה ויותר חלחול ועצים כי היזם יגיד.
 מלי פולישוק: המרווח הצידי הוא בד"כ 3 מטר וגם מכפיל החניה שאתם דורשים הוא 3 מטר זה נכון? אני יודעת שיש מכפילי חניה של 2.70 מ' בגלל שזה 3 מ' ויש עוד גדר שתוספת 10 ס"מ כך שלמעשה מונעים מכפילי חניה במרווח הצידי. לכן אם לא כתוב 3 מ' אז אולי אפשר לאשר 2.70 מ' במכפילי חניה.
 דורון ספיר: בחצרות בניינים שיש בהם עסקים בעיקר בחצרות אחוריות, ישנה בד"כ הזנחה, יש מתקנים של העסקים כמו מיזוג אוויר וכד'. האם יש לנו יכולת להתגבר על הנושא הזה לעשות איזושהי הסדרה?
 יואב דוד: לשאלה של חצרות אחוריות מדובר בהנחיות מרחביות לעורכי היתר בניה לבניינים חדשים ואתה מדבר על הסדרה של מתקנים קיימים.
 דורון ספיר: אנחנו נותנים היתר בניה בשימושים חורגים.
 יואב דוד: בבניינים חדשים עם קומה מסחרית ממילא האשפה ובורות השומן יהיו בצורה מוסדרת. יתכן וצריך להוסיף הוראה גם לבניינים קיימים.
 דורון ספיר: אנחנו עומדים לקבל בעיר הרבה מסחר רחוב וצריך מנגנון שיסדיר את זה. צריך להוסיף הוראה בהנחיות המרחביות לגבי שימושים חורגים כדי שניתן יהיה להפעיל אכיפה.
 יואב דוד: אנחנו נוסיף הוראה בהנחיות המרחביות בבניינים קיימים.
 ראובן לדיאנסקי: אם יש בקשה לשימוש חורג של בנין מגורים להיות מלון, ההנחיות הללו קבילות עליו?
 הראלה אברהם אוזן: כל מה שמגיע להוצאת היתר בניה.
 ראובן לדיאנסקי: כל בנין שמקבל היתר והוא לא מגורים?
 הראלה אברהם אוזן: ההנחיות לא עושות אבחנה בין מגורים ללא מגורים השאלה אם הבניין עושה הסבה וללא תוספת שטח, והאם נבקש ממנו לעמוד בהנחיות.
 ראובן לדיאנסקי: איך זה משתלב על מבני ציבור.
 יואב דוד: ההנחיות המרחביות לא חלות על מבני ציבור כיוון שכל מבני ציבור מחויב לעשות תוכנית עיצוב ופתוח שבתוכן יש פתרונות.
 אודי כרמלי: תוכנית עיצוב גוברת על הנחיות מרחביות.
 ראובן לדיאנסקי: שום תב"ע לא מחייבת בדיקת זיהום אוויר צריך לשנות בתכנית צ' את הסטנדרטים.
 יואב דוד: כרגע ההנחיות המרחביות הם דיוק של מדיניות קיימת וזו הדרישה של המחוקק שהכל יהיה כתוב במקום אחד שייתן ודאות תכנונית.
 לענין מתקני חניה במרווח צידי - גם ברובע 3, 4 במרחב צידי קיימים מתקנים במרווח צידי בתוך 3 מ', כלומר זה בעובדה קיים אבל זה פתרון לא מוצלח.
 מלי פולישוק: האם המרחק 3 מ' ואתם דורשים 3 מ' למכפיל.
 יואב דוד למלי פולישוק: אין הנחייה ביחס לרוחב המתקן. בניינים קיימים במקום בו המרווח הצידי הוא 3 מ' אז זה אפשרי. אנחנו אומרים שמכפילי חניה לא יהיה במרווח הקדמי. מכפיל החניה לא חייב להיות 3 מ'.
 יואב לראובן לדיאנסקי: לענין 21 כללים לשיפוצים - נבחן אם יש הוראה על שטחי החצר.
 קרן מטרני: זה בפנים, יש הוראה. נמצא בפרק התכנון ועיצוב הבניין.
 יואב דוד: לענין תכנון ללא גדרות - המקום היחיד שאפשרנו צמצום גדרות בנויות היה בשכונת רמת אביב הירוקה במסגרת מדיניות מיוחדת של הועדה המקומית. אי אפשר לכלול באופן גורף בכל העיר. אני מאמין בחצר משותפת, וזה בהלימה מלאה שלא לעשות בריכות וכד'. עושים את זה כדי שהחצרות יהיו משותפות. אבל לקבוע בצורה גורפת שלא יהיו גדרות קדמיות זה לא אפשרי.
 ראובן לדיאנסקי: אני אמרתי לעשות תקן יותר קטן מבחינת הבינוי של הגדר שתהיה עד חצי מטר גובה.
 יואב דוד: לפי ההנחיות בחצר קדמית הגדר תהיה עד 70 ס"מ בנוי באזור ההכרזה, ועד גובה 1 מטר בשאר אזורי העיר. במרווח הקדמי בצמודי קרקע אפשרנו יותר. צריך לזכור שלא ניתן לערור על הנחיה מרחבית.

אודי כרמלי: ההנחיות המרחביות כובלות את ידי המתכננים הועדה והאדריכלים. יש לחשוב על הציבור הרחב כדי שלא נהיה כבולים. לבוא ולהגיד שכל הבתים...
 ראובן לדיאנסקי: בוא נקבע גדר עד 50 ס"מ בנויה בבתים משותפים ושישימו גדרות חיות ירוקות במגרש הקדמי שלהם.
 אודי כרמלי: בסופו של דבר האחריות שלנו לא לקבל הנחיה שהרוב לא יוכל לעמוד בה. כי גדר חיה צריך לתחזק ולא תמיד מתחזקים אותם ואני לא חושב שכל העיר תוכל לעמוד בה.
 ראובן לדיאנסקי: הכי קל לשנות את ההנחיות המרחביות אם ההנחיה לא יכולה לעמוד בישומה אפשר שום לשנות אותם.
 אודי כרמלי: ממש לא. את ההנחיה במרחבית שקבענו ב2016 הגענו לתקן ב2021, ובזמן הזה טופלו אלפי היתרים. כל שינוי של הנחיה, אפילו של 10 סמ', לוקח לשוק להתרגל, לבחונים להתרגל ולהטמיע ולכן אנחנו עושים בשום שכל.
 הראלה אברהם אוזן: הנחיה מרחבית אי אפשר להגיש עליה ערר אבל על ההחלטה שלכם אפשר לערר. אבל ברגע שזה עובר את ועדת ערר זה הופך ל"חוק" ואי אפשר לערר עליו. אם מהנדס העיר לא ממליץ על זה ותקבלו החלטה אחרת, סביר להניח שנצטרך להגן עליה בוועדת ערר וזה לא יהיה פשוט.
 יואב דוד: יש פרק שלם בהנחיות המרחביות שבו מפורטים מיקום חדר האשפה בתוך קווי הבניין הערה שרשמנו פה היתה לגבי בתים פרטים רצינו להבטיח שהאלמנטים הטכנים לא יפנו לרחוב.
 לגבי ה15% חלחול – לדעתנו, גם לאור הניסיון כרגע וגם בתוכניות עיצוב שיש מו"מ - 15% שטח פנוי לחלחול הוא מספק. ואם נבסס אותו נוכל להגדיל אותו בעתיד, אבל לא כרגע. להגדיל מעבר לזה יהיה מאד קשה. לעניין תוספת קומות מרתף אני מוכן לעשות בדיקה מעמיקה. לפי מה ששמעתי מגורמים מקצועיים הפגיעה הסביבתית של עוד מרתף היא מאוד חמורה.
 לגבי ריצוף מחלחל - נמצא בהנחיות בפרק חניה. כאשר בהיתר בניה מאושרת חניה עילית אנחנו קובעים שהיא צריכה להיות בריצוף מחלחל או אבן דשא. בנוסף, בקרוב נגיע לוועדה עם מדיניות לתכנון חניונים ושם נבקש שבחניונים חלק ממקומות החניה יהיו בריצוף מחלחל ויהיו נטיעות. לגבי אופציה שאזור החלחול ורצועת הגינון יהיו בחפיפה אנחנו רוצים שהאזורים הללו יהיו בצד הקדמי ככל הניתן, לא כתנאי מחייב כי יש מצבים בהם יש עצים לשימור במרווח האחורי או ענין טופוגרפי ובמצבים האלה נוכל לאשר ש15% לא ירוכזו במרווח הקדמי או ברצועת הגינון. יש בזה גמישות כי נתקלו במקרים כאלה.
 אודי כרמלי: צריך לשמור את האופציה הזו פתוחה כי יש סוגיות כמו מבנים לשימור תוספות בניה שהם לא פתורים הנדסית וזה מובא לוועדה ואם הועדה השתכנעה בגמישות כמו בפרויקט מסוים שהיינו צריכים להגיע ל13.6% אחרת לא היה פרויקט.
 קרן מטרני: כל תת הפרק הזה הוא במעמד מדיניות.
 יואב דוד: לעניין הסדרת מצב קיים - ההנחיות המרחביות לא באו להסדיר מצב קיים. לגבי מדרכות מחלחלות, זה לא פשוט - נעשה עבודה ונחזור אליכם. ריצוף מחלחל בוודאי בחניונים אין בעיה
 ראובן לדיאנסקי: אתה מתכוון במרחב הציבורי אפשר כשיש שדרה רחב אפשר לעשות חלחול בצידי השדרה ואפשר להוסיף עוד 30% חלחול.
 יואב דוד: אנחנו נבדוק את הרצוף במדרכות. בתוך המגרש הפרטי יהיו באופן מחלחל.
 קרן מטרני: זה קיים בסעיף 3.10. א. ניהול מי נגר: כל האזורים המרוצפים והשבילים למעט שביל הכניסה הראשי של הולכי הרגל למעט הגודל המינימלי יעשו בחומר שיאפשר חלחול (הקריאה את הסעיף).
 אופירה יוחנן וולק: האם תקף לשטחים הציבוריים?
 יואב דוד: לא. אבל נבדוק איך אפשר ליישם זאת.
 לגבי בתי גידול במרחב ציבורי - עיריית ת"א אימצה סטנדרטים לבתי גידול במרתפים בפרויקטים בתחום המגרש הפרטי. בד"כ בתוכניות עיצוב ופתוח כתוב לפחות מטר וחצי. לעניין זה האגרונומים הגיעו למסקנה שמטר וחצי לא תמיד נכון, וצריך לדבר על נפח לשורשי העצים. לפעמים צריך למעלה מ-10 מ"ק אדמה פנויה לעץ. הדברים הללו מעוגנים בהנחיות שלנו.
 להערות של אסף הראל לגבי ברכות וחצרות מונמכות והשמירה של המרווח הקדמי - דיברנו על זה רבות. התפיסה מנסה מצד אחד לתת לאנשים ליהנות מהקניין שלהם ולאפשר להם לעשות בריכות, אבל מצד שני לייצר תמהיל נכון עם האינטרס הציבורי ולקבוע סייגים לשימוש נכון בקניין הפרטי. בין לתת לאנשים לעשות מה שהם

רוצים לבין להציב גבולות. לגבי המרווח הקדמי קבענו שישאר פנוי לא מנוכס, לא מגודר, מאוזן. לעניין סגירת מרפסות - פעם האחידות הייתה ערך עליון. היום אנחנו מעודדים מרפסות פתוחות, ובחזית שיש מרפסת פתוחה לא נחייב לסגור מרפסות. במקום שיש מרפסות סגורות נבטיח שכן יוכלו לפתוח את המרפסות, ולא נחייב סגירה. אסף הראל: כלומר הבנין במלצ'ט שרוצה לעשות בריכה נאפשר לו בחצר מאחור לעשות בריכה?

יואב דוד: בלב העיר כמדומני לא אישרנו. לריסה: בתוכניות רובעים 3 ו-4 ניתן להצמיד דירות גן אחוריות. אודי כרמלי: לא אישרנו בהצמדה לקרקע.

אסף הראל: נושא החצרות האחוריות נוגע לי אישית. למה אתם לא שומרים את החצרות האחוריות כמו החצר הקדמית?

אודי כרמלי: יש דרישה גבוהה לדירות גן ולכן אנחנו עושים את ההבדלים בין דירות הגן וחצרות אחוריות שלרוב יש בהן מפגעים והם מוזנחות. יש להסתכל על כלל המכלול ולשמור על מגוון טיפוסי הדיור במינן ראוי. זה מוצר מבוקש ולא ראוי לבטל אותו. זה מחזק גם את החוסן של העיר ליצור כמה שיותר טיפוסי דיור במרחב נתון. תסתכלו על ההנחיות החדשות.

אסף הראל: יש סיכוי שחצרות אחוריות ישרתו בנין שלם וכדאי לתת את הדעת על זה.

אודי כרמלי: בוא נצא לסיור ונגיע למסקנות ויש לזכור את נושא מגוון טיפוסי דיור.

יואב דוד: טוב ונכון שיהיו חצרות משותפות שיהיו פעילות, זו תהיה פעולה קהילתית.

אסף הראל: ברגע שיש לך ילד חצר אחורית נחוצה. שנעשה סיור זה לא ייתן כלום תשאיר את המקומות מגוונים. אודי כרמלי: השארנו את החצרות הצידיים ואת הקדמיות.

אסף הראל: קח את הצידיית ותן את האחורית.

אודי כרמלי: לא מסכים אתך אתם רוצים להוריד את דירות הגן בתל אביב?

ראובן לדיאנסקי: מדובר על מקומות שהחצר האחורית הופכת למקום מפגש כמו שהחצרות הפכו לסלון של כולם. ברגע שלוקחים חצר אחורית והופכים לבריכה אין אפשרויות אחרות. באזורים מסוימים שאין שטחים פתוחים צריך להקפיד לא לעשות דירות גן.

אודי כרמלי: אני צריך הנחיות לבוחני רישוי בתיק מידע. אפשר לחזור עם תשובה לגבי בריכות בחצר אחורית למרות שאין מצבים כמו אלו שאתה מתאר.

קרן מטרני: 2016 כתבנו הנחיה שלא יהיו הצמדות של שטחים פרטיים לדירות הקרקע. ההוראה ירדה כיוון שהנחיות מרחביות לא יכולות לעסוק בנושאים קנייניים. לכן אני מציעה לפנות את השאלה מה לא רוצים שיקרה ולתת הנחיות תכנוניות מתאימות.

הראלה אברהם אוזן: בסיבוב הראשון של ההנחיות המרחביות נתנו הנחיה משפטית שלא יהיו אמירות כמו לא "תותר הצמדות לחצר" שהן אמירות קנייניות. מה שמוביל אותנו הוא הקו התכנוני. לכן בחזית אנחנו לא רוצים לראות דירות גן ויש אמירה ברורה שמתארת תכנונית מה לא יהיה. ההחלטה היא תכנונית איך אנחנו רוצים לראות את החצר האחורית. בעבר כולם רצו לתת הנחיות לגבי החצר האחורית. גיליתי לפני מס' שנים שבתוכניות לב העיר יש הוראה בכל מבני יכול לצרף את החצרות האחוריות ולעשות שימוש משותף בחצרות האחוריות. זו הוראה טובה שקיימת בתוכניות המאושרות. מעולם לא נעשה שימוש בהוראה הזו. כנראה יש פער בין מה שהתכנון מאפשר לבין איך שהאנשים תופסים את הזכויות שלהם בקרקע. ראובן לדיאנסקי: אז לא היה מינהל קהילה היום יש.

יואב דוד: לדעתי פעולות הסברה יכולות לעזור. תשובה לאסף לגבי עץ מול חניה מ2016 בכל 8 הדיונים שהתקיימו בוועדת ערר עמדנו על הנושא הזה. היזמים נלחמו מלחמת חורמה על החניות והעמדה שלנו היתה מאוד ברורה לטובת העץ, הסביבה, החזות והנוף, התפיסה הזו מלווה אותנו והיא מחזיקה היטב. עץ מול חניה - העץ מנצח. מלי פולישוק: לגבי ההנחיות צריך לחדד על הן חלות ומי כפוף למי. יש תוכנית עיצוב. כדאי לחדד את ההנחיות ומה נגרע.

קרן מטרני: זה כתוב בצורה פורשת בעמוד השני.

יואב דוד: בעמוד המבוא של ההנחיות רשום על מי הן חלות.

הראלה אברהם אוזן: במבוא סעיף קטן ט בהנחיות המרחביות של פיתוח המגרש והסדרי חניה (מקריאה את הסעיף) "ההוראות על המסמך לא חלות על מבנים לשימור מבני ציבור בנינים שאושרו להם תוכניות עיצוב ופיתוח מכח תוכנית מגרשים שנקבעו או יקבעו הוראות פרטניות."

אסף הראל: מה לגבי הבריכות בחצרות האחוריות?

אודי כרמלי: אני לא מכיר סיטואציה כזו באופן עקרוני אני לא מתלהב לראות בריכות ברובעים 3, 4, 5, ו-6. אסף הראל: אם אפשר להחריג ברובעים 3,4,5,6 את ענין הבריכות. יואב דוד: אני בעד.

אורלי אראל: בתוכנית הרובעים 3,4 יש אפשרות להצמיד דירת גן אחורית. הנחיה מרחבית לא יכולה לסתור תב"ע. אודי כרמלי: ברובעים 3 ו-4 זה לא יחולו. תוכניות לרובעים 5 ו-6 בעריכה. אני חושב שבכנין אחד כדאי שיהיו כמה שיותר טיפוסים דוור. לאפשר דירת קרקע בלי הצמדה לדירת גן, שהיא אולי הדירה הלא טובה והכי חשוכה, וברגע מצמיד לה גן אחורי אתה מקבל עצים וגינה מטופחת ומאפשר לייצר דפוס שימוש שונה. דורון ספיר: דירת גן היא בחצר בפרטית כלומר הדיירים ויתרו להשתמש על החצר האחורית. אודי כרמלי: מראש ההיתר הוא כזה.

אורלי אראל: בתב"עות חדשות אנחנו אוסרים דירות גן. אסף הראל: אבל מהותית יש בניה חדשה.

יואב דוד: אם יש עוד אפשרות לשמר דירות גן לא הייתי מחסל בהנחיה מרחבית. אופירה יוחנן וולק: לא בכל בנין שיעמוד יהיו דירות גן.

אורלי אראל: בסוף זה יהיה רק בתוכניות הרובעים וזה מה שנקבע.

ראובן לדיאנסקי: מבקש להביא להצבעה – 1. גובה גדר בנויה לא תעלה על 0.4 מ' בבתים משותפים לא כולל בתים פרטיים. תותר הקמת גדר חיה ללא הגבלה.

2. השטח הפנוי במגרש יהיה 25% כולל מעל תקרת מרתף החניה. 25% למגרש פנוי לטובת הלחול ושתילת עצים וירוק במידה ולא סותר תב"ע.

אודי כרמלי: אתה לא יכול להגיד את זה, זה בסתירה לתכנית ע1

הראל אברהם אוזן: 15% מעל הקרקע? זה תואם את הוראות תכנית שיש במגרשים שבהם נקבעו קווי בנין, למעט ביפו באזורים שם התכנית גבוהה מ-85%.

אודי כרמלי: ביפו לדוגמא זה יכול לסתור את תב"ע.

ראובן לדיאנסקי: אז נוסף במידה וזה לא סותר תב"ע.

אורלי אראל: ברוב התוכניות התכנית המותרת בתב"ע היא עד 60% חוץ מיפו העתיקה, עג'מי, כרם התימנים ונווה צדק שם מותרת תכנית יותר גדולה. לכן זה מיותר לומר אמירה כזו.

אודי כרמלי: החוק מחייב אותנו בתב"ע להגיד תכנית, אין תב"ע בעיר שאין את הנתון הזה. המקום היחיד שיש תכניות שעולות על 75% הם אותם 3 נקודות שאורלי אמרה.

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי תמ"א 38?

אודי כרמלי: אין תמ"א 38 עם תכנית מעל 75%.

ראובן לדיאנסקי: יש מניעה להעלות מעל 75%

אורלי אראל: כן, קווי הבנין לא מאפשרים.

הראל אברהם אוזן: הסכמו בזמנו שהנחיות המרחביות חלות על בקשות לפי תמ"א 38, כמדיניות. המשמעות היא שנדרוש את הדרישות האלה וזה בא כמדיניות ולא הנחיה מרחבית ועל זה אפשר להגיש ערר לוועדת ערר.

יואב דוד: אותן הנחיות המרחביות יחולו גם על מבקשי היתר לפי תמ"א 38 אלא שכאשר אתה במסלול של תמ"א 38 היא מקבלת מעמד של מדיניות. כל הסט נשאר אותו הדבר, למעט שאפשר לערר עליהם.

ראובן לדיאנסקי: זה מה שיש כרגע, לפני הבנתי את ההסברים. בהמשך כשיבואו לפה מסמכי המדיניות אני אבקש לתקן את המסמכים השונים ביחס להתחדשות עירונית ותמ"א 38.

הראל אברהם אוזן: זה אותם מסמכים - אין שינוי בהוראות רק במעמד שלהם. ראובן: זה המסמך הזה?

יואב דוד: כן

הראל אברהם אוזן: כל נושא ההנחיות המרחביות לצורך תמ"א 38 לפי החלטת ועדת הערר זה מדיניות ולא הנחיה מרחבית. זה מאפשר למי שמבקש את ההיתר וקיבל המלצה שלילית להגיש ערר, בעוד שהנחיה המרחבית שתקבל תהיה חלוטה ואין אפשרות ערעור עליה.

אנחנו חושבים, כדי שזה יהיה שירותי, שבמסמך הסופי שיתפרסם יהיה רשום אם זה הנחיה או מדיניות. שלעורך בקשה יהיה נוח.

אסף הראל: עמדתו שכרובעים 5 ו-6 לא יאפשרו דירות גן.
דורון ספיר: בדיון בתוכניות הללו נוכל לקבל את ההחלטות.
אודי כרמלי: זה סותר תב"עות.

ראובן לדיאנסקי: אני משאיר את שני הסייגים. השני מבקש להשאיר את השטח הפנוי במגרש על 25% מהמגרש - 15% פנוי מבניה תת קרקעית ועוד 10% מהמגרש שמתחת יש תכסית מרתף חניה.
אודי כרמלי: מה שראובן מציע סותר תבע"ות קיימות בחלקים בעיר.
ראובן לדיאנסקי: במקום שהתב"ע מסדירה אחרת התב"ע גוברת.
אסף אראל: אני מבקש להצביע על החצרות האחוריות, ולא לאפשר דירות גן כדי שהחצר האחורית תהיה משותפת.
דורון ספיר: ההנחיה צריכה להיות תכנונית שלא יהיו דירות גן.

הצבעה להצעתו של ראובן:

לסעיף גובה הגדר: להגביל גובה גדר בנויה לעד 40 ס"מ בכתיים משותפים ולא בכתיים צמודי קרקע
בעד חו"ד מה"ע - לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: דורון ספיר, זבולון אלחנן, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, חן אריאל, גל דמאיו שרעבי
בעד הגבלת גובה גדר: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל
דורון ספיר: ההסתייגות ירדה
הצבעה לסעיף השני:

דורון ספיר: לקבוע תכסית של 25% לטובת חלחול וירוק ככל שזה לא סותר תב"ע
בעד חו"ד מה"ע - לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: דורון ספיר, חן אריאלי, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק
אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי
בעד תכסית 25%: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל

דורון ספיר: הסתייגות לגבי חצרות לאחוריות משותפות בכל העיר, ככל שלא סותר תב"ע
בעד חו"ד מה"ע - לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, דורון ספיר, רועי אלקבץ, גל דמאיו שרעבי
בעד הצעת אסף לחצרות אחוריות משותפות: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, חן אריאלי
ההצעה ירדה התקבלה חוות דעת מה"ע.

הצבעה כללית על כל סעיפים ההנחיות המרחביות ומדיניות העיצוב: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, גל דמאיו שרעבי, חן אריאלי, רועי אלקבץ.
פה אחד.

אודי כרמלי: תודה ליואב דוד וקרן מטרני
ראובן לדיאנסקי: תודות לכל הפועלים בנושא ורוח חדשה עומדת בפתח.
דורון ספיר: גם אם ההסתייגויות נפלו הן משקפות שאיפה שצריך להגיע אליה.

**בישיבתה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית
החליטה:**

לאשר את עדכון ההנחיות המרחביות.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, גל דמאיו שרעבי

עדכון החלטה:

ביום 27.4.2022 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 22-0013 לתקן את ההנחיות המרחביות בנושא פיתוח המגרש והסדרי חניה כדלקמן:
ההנחיות המרחביות לא יחולו על מבני ציבור בבניה חדשה למעט על מגרשים הקטנים מ- 3 דונם, אלא אם תאושר למגרשים ששטחם קטן מ- 3 דונם תכנית עיצוב פרטנית בועדה המקומית.

מדיון זה נשמט פרק נוסף הקיים בהנחיות המרחביות, פרק תכנון ועיצוב הבניין ואשר גם אותו יש להחיל על מבני ציבור בבניה חדשה במגרשים הקטנים מ- 3 דונם
לאור האמור, עדכון ההנחיות מובא לדיון חוזר על מנת להחיל את פרק תכנון ועיצוב הבניין על מבנים כאמור.

יצוין כי מלבד השמטת פרק תכנון ועיצוב הבניין, הדראפט של החלטת הוועדה כלל בטעות נוסח לא מעודכן של ההנחיות משנת 2016 ולא את קובץ ההנחיות שעודכנו בשנת 2021. למען הסדר הטוב הועדה מתבקשת להבהיר ולאשר כי החלטתה מיום 27.4.22 מתייחסת לקובץ ההנחיות בנושא פיתוח המגרש והסדרי חניה שעודכנו בשנת 2021.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0019 מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

אורלי אראל: תיקון ההנחיות המרחביות אושר בועדה בסוף חודש אפריל. הסתבר שמהדיון נשמט הפרק העוסק בתכנון ועיצוב הבניין. כעת מבוקש לעדכן את ההנחיות למבני ציבור חדשים על מגרש הקטן מ- 3 דונם גם ביחס לפרק תכנון ועיצוב הבניין.
הראלה אברהם אוזן: כמו כן, ההנחיות המרחביות שהופיעו בדראפט הקודם לא היו אחרונות, היה עדכון מאפריל 22, כך שכעת מובאות בפניכם ההנחיות בנוסחן המעודכן.

בישיבתה מספר 22-0019 מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ההנחיות המרחביות לא יחולו על מבני ציבור בבניה חדשה למעט על מגרשים הקטנים מ- 3 דונם, אלא אם תאושר למגרשים ששטחם קטן מ- 3 דונם תכנית עיצוב פרטנית בועדה המקומית.

למען הסדר הטוב הועדה מבהירה ומאשרת כי החלטתה מיום 27.4.22 מתייחסת לקובץ ההנחיות בנושא פיתוח המגרש והסדרי חניה שעודכנו בשנת 2021.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק

הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב
עדכון פרקים: פיתוח המגרש והסדרי חניה; תכנון ועיצוב הבניין
מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות/מדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: תחום העיר תל אביב יפו
תחולה: כל תחום העיר תל אביב יפו

יזום התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

צוות העבודה:
יחידת אדריכל העיר
אגף רישוי ופיקוח על הבניה
השירות המשפטי

הסבר כללי

מטרת ההנחיות המרחביות ומדיניות העיצוב היא לייצר שקיפות וודאות כך שעורך הבקשה ידע מראש מה יידרש ממנו בכדי לייצר שפה עיצובית עירונית ולייעל את תהליך התכנון. מכלול ההוראות נערך בשני פרקים: **תכנון ועיצוב הבניין; פיתוח המגרש והסדרי חניה**. חלקן במעמד הנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' בחוק, מהן לא ניתן לסטות או לאשר הקלות, ואחרות במעמד מדיניות בהם הוועדה יכולה להפעיל שיקול דעת מטעמים מיוחדים. הרציונל התכנוני המוביל של ההנחיות המרחביות ומדיניות העיצוב הוא:

1. לדופן הבנויה של רחובות העיר תפקיד מרכזי בהגדרת החלל בו מתקיימים החיים הציבוריים, ביצירת סביבה עירונית איכותית ובעיצוב הזהות הייחודית לעיר.
2. השטחים הפתוחים בתחום המגרש, על מרכיביהם העיצוביים והנופיים, תורמים להבניית הזהות הייחודית לעיר ולשכונותיה השונות.
3. המרחב העירוני בתל-אביב-יפו עובר תהליכים מואצים של התחדשות שיש להם השפעה על המרכיבים העיצוביים והנופיים של הדופן הבנויה.
4. ההנחיות נועדו לאפשר בקרה עיצובית על הבינוי העירוני לשם שמירה על אחידות, סדר ואסתטיקה, להבטיח שהמופע של המבנים ישתלב עם המרחב הציבורי ויצור שפה אדריכלית ותכנונית של הקיים אל מול המתוכנן בהתאם לאופייה וייחודה של העיר.

פרק "תכנון ועיצוב הבניין" מתמקד במאפיינים האדריכליים והעיצוביים של מעטפת הבניין ושל מערכות ומתקנים שיש להם השפעה על חזות הבניין. פרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" מתמקד בפיתוח השטחים הפתוחים במגרש, המתקנים והתשתיות שיש להם ממשק עם המרחב הציבורי, במטרה לשמור על איכות הרחוב העירוני, רציפותו ויצירת סביבה נעימה ובטוחה להולכי הרגל.

מצב תכנוני קיים

המהדורה הראשונה של ההנחיות אושרה בוועדה המקומית בשנת 2016, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. העדכון המרכזי בפרקי ההנחיות המרחביות נערך בעקבות החלטת ועדת הערר משנת 2019 (ערר 5198/16 – ענת מסורי ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב (להלן – ערר מסורי)). במהלך השנים עודכנו הקבצים עוד מספר פעמים. המהדורות השונות זמינות לעיון באתר העירוני. מהדורה אחרונה: פרק "תכנון ועיצוב הבניין" – מהדורה 5; פרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" – מהדורה 6.

מצב תכנוני מוצע

במסגרת העדכון הנוכחי בפרקי ההנחיות המרחביות מוצעים שינויים, הבהרות ותוספות בסעיפים ספציפיים המתייחסים בין היתר, למצללות, בריכות שחיה, חניות לאופניים ולאופנועים, מרפסות ומתקנים שונים. העדכון המוצע להלן בפרקי ההנחיות המרחביות הוא תולדה של:

- ניסיון שנצבר מאז העדכון המרכזי בפרקי ההנחיות המרחביות.
- הערות הצוותים המקצועיים והשירות המשפטי.
- עדכון המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- תיקוני חקיקה.
- החלטות ועדת ערר שניתנו לאחר ערר מסורי.

[שינויים בסעיפים קיימים מודגשים באפור]

עדכון מוצע בפרק פיתוח מגרש והסדרי חניה (מהדורה 6)

1. **תוספת לסעיף 03.07 מצללה בחצר** (במעמד הנחייה מרחבית)
הנוסח הקיים לא נותן מענה לדירות פינתיות להן אושרו חצרות מוצמדות הפונות אך ורק למרווחים קדמי, בהן אין אפשרות להקים מצללה.

נוסח מאושר במהדורה 6	נוסח מוצע
בדירה בקומת קרקע בבניין משותף לא תותר הקמת מצללה בשטחי החצר במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב, למעט אם הותר אחרת בתכנית.	בדירה בקומת קרקע בבניין משותף לא תותר הקמת מצללה בשטחי החצר במרווח הקדמי או בחזית הפונה לרחוב, למעט אם הותר אחרת בתכנית. הנחיה זו לא תחול על מצללה לדירה בקומת קרקע שכל שטחי החצר המוצמדת שלה פונים לרחוב.

1. **תוספת סעיף 03.07 א וסעיף 03.07 ב מצללה בחצר** (במעמד הנחייה מרחבית) **וביטול הפנייה לפרק תכנון ועיצוב הבניין**

במצב המאושר, ההוראות ביחס לעיצוב וחומרי הגמר של מצללה בחצר, מופיעות רק בתת-פרק "מצללה (פרגולה) במרפסת ובגג" בפרק תכנון ועיצוב הבניין (סעיפים 3.37 ו-3.38). מצב זה של הפנייה בין שני פרקים יוצר קושי תכנוני. מוצע:

- למחוק את ההפניות בשני הפרקים

- להוסיף בתת-פרק "מצללה בחצר" שני סעיפים חדשים – 03.07 א וסעיף 03.07 ב - המבוססים על ההוראות התקפות, עם התאמות נקודתיות, במקום ההפניה לפרק תכנון ועיצוב הבניין כמפורט להלן:

03.07 א הנחיה מרחבית עיצוב

- כל המצללות בבניין יהיו אחידות בעיצובן מבחינת: צורה, הבלטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים.
- המצללות תשתלכנה בבניין בהיבט העיצובי.
- משטח ההצללה יהיה אופקי.
- המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס הרצפה של הקומה שמעליו.
- תוספת של מצללה המבוקשת בבניין שבו כבר קיימות מצללות בהיתר, תתוכנן בהתאם למצללות הקיימות.

03.07 ב הנחיה מרחבית חומרי גמר

- מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין אל תוך המרווחים תהיה בנויה ממתכת או מעץ, למעט אם נקבע אחרת בתכנית.
- מצללה בתוך קווי בניין, שעבורה נדרש לקבל היתר, תבנה מבטון, ממתכת או מעץ.

- מצללה בפטור מהיתר תיבנו ממתכת או מעץ בלבד. חלקי המצללה יהיו צבועים בגוון של חיפוי המבנה, או בגוון של פרטי המסגרות במבנה או בגוון לבן. חלקי עץ יותרו להיות בגוון טבעי.
- **תוספת סעיף חדש 03.07 - מתקן פוטו-וולטאי ו/או קירוי שקוף על מצללה בחצר** (במעמד הנחייה מרחבית)

בשנת 2020 אושרו תקנות פטור מהיתר למתקני פוטו-וולטאים, והורחבה ההגדרה של מצללה באופן המאפשר קירוי שקוף על גביה. הוראות בתוכנית ג-גגות על תיקוניה וההנחיות המרחביות המאושרות לא נותנות מענה להיבטים העיצוביים של קירוי שקוף על מצללה בחצר, שיכול בתנאים מסוימים להיות גם מתקן פוטו-וולטאי, בין אם הם מבוקשים בהיתר בניה ובין אם בפטור מהיתר. מוצע להוסיף סעיף חדש והערה כדלקמן:

03.07 הנחייה מרחבית מתקן פוטו-וולטאי ו/או קירוי שקוף על מצללה בחצר

הערה: תקנות הפטור מאפשרות התקנת תאים פוטו וולטאיים שקופים כקירוי ע"ג מצללה, מבלי לגרוע בעמידה ביתר התנאים להקמת מצללה. מצללה הכוללת קירוי פוטו וולטאי שקוף פטורה מהיתר כל עוד היא עומדת בתנאים המפורטים בתקנה 12 ובתנאים המפורטים בתקנה 24.

1. קירוי שקוף על תקרת מצללה יותקן בצמוד ובמקביל לתקרת המצללה, ולא יבלוט מהמסגרת החיצונית שלה.
2. קירוי שקוף הנתון בתוך מסגרת המצללה יכול להיות משופע בתנאי שלא יבלוט ממנה.
3. לא תותר התקנת רכיבי מערכת של מתקן פוטו-וולטאי, כדוגמת: ממיר, סוללות, מונה וכיו"ב, על המצללה. כבלים, חיווטים וכד' הנדרשים להפעלת המתקן יוצנעו.
1. **תיקון סעיף 03.09 בתת פרק "ניהול מי נגר"**. במעמד מדיניות

בנוסח המאושר קיימת סתירה פנימית סעיף 03.09 לסעיף 03.10 (א) בנוגע לאופן שבו מחושבים שטחי החלחול. הרציונל הוא ששטחי פיתוח מרוצפים (כדוגמת שביל, מדרכה, רמפה וכד') שאין מתחתם בנייה תת-קרקעית יכללו בחישוב 15%. לשם כך מוצע למחוק את הסיפא של 03.09:

נוסח מאושר במהדורה 6	נוסח מוצע
15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבנייה תת-קרקעית ויאפשרו חלחול ישיר (להלן "שטח חדיר למים").	15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבנייה תת-קרקעית.

4. **עדכון תת פרק "בריכות (שחיה / ג'קוזי/ נוי)".** במעמד מדיניות.

המדיניות הקיימת - סעיפים 03.18, 03.19, 03.20, 03.21 - נתקפה בשני עררים (1061/0421; 1060/0421). וועדת ערר קבעה בהחלטתה כי קיימת הצדקה תכנונית לבריכה בדירת גן וכי המדיניות העירונית לא מייצרת תבחינים לאישור הקלה להקמת בריכת כאמור. כמו כן, נקבע כי שיקול הדעת התכנוני לאישור ההקלה נוגע למידת המטרד שהבריכה עשויה לגרום לסביבה בכלל ולדיירי הבניין בפרט ולהשוותם למטרדי רעש אפשריים משימוש חלופי בחצר.

מהנדס העיר הורה לאדריכל העיר לגבש, יחד עם הצוותים המקצועיים, עדכון למדיניות בהתייחס לעיקרי החלטת ועדת הערר, וכן להרחיב אותה כך שתחול גם לבריכות המבוקשות במרפסת גג ו/או בגג עליון. להלן השינויים המוצעים:

- תיקון הגדרות בפרק 1 כדלקמן:

הגדרה	נוסח מאושר במהדורה 6	נוסח מוצע

מאגר מים חפור או תת-קרקעי שממדיו גדולים מ' ושטחו גדול מ-6.25 מ"ר	מאגר מים חפור או תת-קרקעי שממדיו גדולים מ' ושטחו גדול מ-6.25 מ"ר	"ברכת שחייה"
יימחק	מאגר מים חפור או תת-קרקעי שעומקו 0.5 מ' לכל היותר ושטחו 5 מ"ר לכל היותר.	"ברכת נוי"
יימחק	ברכת זרמי אוויר ומים ששטחה 6.25 מ"ר לכל היותר (2.5/2.5 מ').	"ג'קוזי"

- תכולת סעיפים 03.18, 03.19, 03.20, 03.21 תמחק, ובמקומם תובא המדיניות המעודכנת, כדלקמן:
- -

1. **מדיניות** ניתן להמליץ, במסגרת חוות דעת לבקשה להיתר, לבחון בחיוב אישור בריכת

שחייה שתוכנן על פי התנאים המפורטים להלן, ובכפוף לעמידה בהוראות

"ניהול מי נגר":

- **ברכה בחצר צמודה לדירת גן בבניין משותף**
- הברכה תורחק לפחות 4 מ' מגבול המגרש הקדמי, ולפחות 2.5 מ' משאר גבולות המגרש.
- שטח הברכה מחוץ לקווי בניין לא יעלה על 24 מ"ר.
- הברכה תבלוט עד 40 ס"מ ממפלס החצר.
- הקמת הברכה לא מסכנת עצים בעלי ערכיות גבוהה.
- ריצוף סביב הברכה יהיה בשטח המזערי הנחוץ על פי כל דין.
- **ברכה במרפסת גג ו/או גג עליון**
- הברכה תורחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.
- בבניין חדש, מעקה הגג יהיה בנוי בלבד. לא יאושר מעקה זכוכית או מתכת.
- יש להציג מיקום חלופי שווה ערך לשינוי מוצע במערכות משותפות של הבניין, לרבות גישה אליהם.

ברכה בחצר בית פרטי

- לא תומלץ בריכה במרווח הקדמי במגרש שאינו פינתי.
- במגרש פינתי בריכה במרווח הקדמי:
- תופנה לחזית הרחוב המשני ותורחק לפחות 2.5 מ' מגבול המגרש הקדמי.
- שטח הברכה מחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 24 מ"ר או 5% מהשטח הפנוי מבינוי מעל-הקרקע במגרש, הגדול מבניהם.
- רצועות גינון במרווחים קדמיים יתוכננו על פי הנחיות המרחביות התקפות.
- הקמת הברכה לא מסכנת עצים בעלי ערכיות גבוהה.
- 1. **מדיניות** למרות האמור בסעיף 03.18 (א) לעיל, לא תומלץ בקשה לברכה ברובעים 3, 4, 5, 6.

03.20 **מדיניות** הוראות נוספות:

- במגרשים בהם נקבעה זיקת הנאה לטובת הציבור לאורך גבולות המגרש, המידות שלהלן ימדדו מקו זיקת הנאה (ולא מגבול החלקה).
- חדר המכונות יהיה תת-קרקעי, ולא יבלוט מעל מפלס פיתוח השטח.
- ריקון הברכה יעשה למערכת הניקוז של הבניין בתיאום עם מי אביבים. לא יאושר כל פתרון אחר.
- שטח הברכה והשטח המרוצף סביבה לא יחשבו כשטח חלחול.
- בבקשה לתוספת בריכה במגרש מבונה לא יחול שינוי בגובה גדרות בהיקף המגרש שאושרו בהיתר ו/או בחומרי הגמר שלהם.
- 1. בוטל.

5. **הבהרה לסעיפים 06.10 אזורר ושחרור עשן:**

סעיף 10.06א, במעמד הנחייה מרחבית	
נוסח מוצע	נוסח מאושר במהדורה 6
יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של חללים תת-קרקעיים לקו מגרש צידי ו/או אחורי בלבד, ולהפנות את פתחיהם כלפי פנים המגרש. מידות המתקנים יהיו במינימום הדרוש לעמידה בתקנים ובדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי העירוני. הנחיה זו לא תחול על מגרש שלו יותר משתי חזיתות לפחות לרחוב, וכן לא תחול על חדרי שנאים.	יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של חללים תת-קרקעיים לקו מגרש צידי ו/או אחורי בלבד, ולהפנות את פתחיהם כלפי פנים המגרש. מידות המתקנים יהיו במינימום הדרוש לעמידה בתקנים ובדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי העירוני. הנחיה זו לא תחול על מגרש שלו יותר משתי חזיתות וכן לא תחול על חדרי שנאים.
סעיף 10.06ב, במעמד מדיניות	
מגרש שלו יותר משתי חזיתות הפונות לרחוב, יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של חללים תת-קרקעיים לקו מגרש אחורי ו/או לחזית הצדית המשנית, ולהפנות את פתחיהם כלפי פנים המגרש. מידות המתקנים יהיו במינימום הדרוש לעמידה בתקנים ובדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי העירוני.	מגרש שלו יותר משתי חזיתות, יש להצמיד את מתקני האוורור ושחרור העשן של חללים תת-קרקעיים לקו מגרש אחורי ו/או לחזית הצדית המשנית, ולהפנות את פתחיהם כלפי פנים המגרש. מידות המתקנים יהיו במינימום הדרוש לעמידה בתקנים ובדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי העירוני.

1. **תיקון סעיף 10.17 בתת פרק "שער כניסה לחניה", במעמד הנחייה מרחבית**

ביטול האיסור על מחסום זרוע.

נוסח מוצע	נוסח מאושר במהדורה 6
1. שער או מחסום בכניסה לחניה יתוכנן בהתאמה לשאר השערים בגדר, ויהיה חלק אינטגרלי מהגדר. 2. במגרש הבנוי בקו קדמי אפס ו/או עם חזית מסחרית, ימוקם שער או מחסום בקו חזית הבניין. 3. שער הרמה (שכיוון תנועתו מעלה-מטה) ישולב במבנה חניה או בחניה מקורה.	שער הכניסה לחניה יעוצב בהתאם לשפה העיצובית של שאר השערים בגדר ויהיה חלק אינטגרלי מהגדר. לא יותרו מחסום זרוע או שער הרמה (שכיוון תנועתם מעלה-מטה), אלא אם כן הם משולבים במבנה חניה או בחניה מקורה.

1. **תיקון תת-פרק 11 "חניה לאופנועים" ותת-פרק 12 חניה לאופניים (במעמד הנחיות מרחביות)**

חניית רכב דו-גלגלי בשטחי חצר במגרש פרטי יכולה להתקיים בעיקר בשטח המרווח הקדמי של המגרש – מרחב בעל תרומה משמעותית ביותר לאופיו של המרחב העירוני בכלל, ושל השכונות בפרט. הועדה המקומית קבעה במסגרת ההנחיות המרחביות עקרונות עיצוביים להותרת שטחי חצר פתוחה וירוקה במרווח הקדמי. בין אלו נכללו מגבלה כמותית של מקומות חניה לרכב דו-גלגלי (אופנועים ואופניים) שיתוכננו בשטחי חצר (כחלק יחסי מסך המקומות הדרושים – להלן "התקן") בשל השפעתם על חזות החצר ועל הממשק בין הבניין והמרחב הציבורי.

העירייה ערכה עבודת מטה נרחבת שמטרתה צמצום כמות האופניים החונות בשטח מדרכות העיר. במסגרת זו נמצא קשר ישיר בין חניית אופניים בחצר לצמצום המטרדים במדרכות.

תיקון סעיף 11.1 חניה לאופנועים (במעמד הנחיות מרחביות)

כיום, ההנחיות המרחביות מתירות סידור של מקומות חניה לאופנועים בחצר (עד שליש מהמקומות הדרושים. במגרש בו לא מתוכנן חניון תת-קרקעי, אנו עדים לסידור מקומות חניה לאופנועים בשטחי החצר המשותפת על חשבון ממקומות פוטנציאליים לסידור חניות אופניים בחצר.

התיקון המוצע נועד לצמצם את מקומות החניה שניתן לתכנן עבור אופנועים בשטחי החצר, בכדי לתת עדיפות להסדרת מקומות חניות אופניים בשטחי החצר המצומצמים ממילא. במרבית אזורי המגורים בעיר העירייה הקצתה מקומות חניה ייעודיים לאופנועים בזכות הדרך. לחניות אופניים אין מענה מסוג זה.

נוסח מאושר במהדורה 6	נוסח מוצע
בבניין חדש יש למקם את מקומות החניה לאופנועים בתת-הקרקע. ניתן למקם בשטחי החצר שמחוץ לתחום רצועת הגינון שליש לכל היותר מהמקומות הדרושים.	בבניין חדש יש למקם את מקומות החניה לאופנועים בתת-הקרקע. ניתן למקם עד 3 מקומות בשטח חצר משותפת מחוץ לרצועת הגינון, בתנאי שמספר מקומות חניה לאופניים בשטח חצר משותפת לא יפחת מהמפורט בטבלה בסעיף 12.

תיקון תת-פרק 12 "חניה לאופניים" (במעמד הנחיות מרחביות)

חניות אופניים בחצר משרתות את דיירי הבניין העושים שימוש באופניים ככלי ניידות ראשי ונדרשים לחנייה זמינה בתנאים מוגנים ונוחים בשל השימוש התכוף. בעדכון המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא (תא/ 9144 מהדורה 2) שאושר בשנת 2023, הוגדל התקן למקומות חניה לאופניים בהיתר בניה באופן פרופורציונלי לגידול במספר הרוכבים. על כן, נדרש עדכון של ההנחיות המרחביות לאיזון מספר מקומות חניה לאופניים הנדרשים בשטחי החצר המשותפת באופן שייתן מענה צרכי המשתמשים מחד אך לא יפגע בחזות העיר מאידך. העדכון מסתמך על בדיקת היתכנות שנערכה מדגם רחב של היתרי בניה, שבחן את מאפייני המגרש, טיפולוגיות בניה, צפיפות יחידות הדיור ועוד. מוצע לשנות את תכולת סעיפים 12.01, 12.02, 12.03 ולהוסיף הערה, כדלקמן:

הערה: כמות מקומות החניה לאופניים שיש להציג בבקשה להיתר, תחושב בהתאם למדיניות העירונית התקפה במועד קבלת תיק המידע ו/או לתקן שנקבע במסגרת תוכנית עיצוב. חלק ממקומות חניה הדרושים יתוכנן **בשטח חצר משותפת**, כמפורט להלן.

12.01 הנחיה מרחבית מתקן חניה לאופניים בשטח חצר משותפת יתוכנן כדלקמן (ראו איור):

- היטל הקרקע של מתקן חניה ל-2 זוגות אופניים יהיה 80/200 ס"מ.
- המרחק המזערי בין שני מתקנים הוא 80 ס"מ.
- המתקן יהיה מסוג פרסה (צורת U הפוכה) בגובה מינימלי של 70 ס"מ, ויקובע באמצעות ביטון. לא יאושר מתקן ספירלי, ריצפתי, תלייה או מכפיל.
-

12.02 הנחיה מרחבית **מיקום:**

- מתקן חניה לאופניים בשטח חצר משותפת ימוקם מחוץ לתחום רצועת הגינון או לשטח בזיקת הנאה.

- לא תותר תלייה של מתקן חניה לאופניים על חזיתות הבניין.
 - בבניין עם מספר כניסות יפוזרו מתקני חניה לאופניים בשטח חצר משותפת בסמוך לכניסות השונות.
- 12.03 הנחיה מרחבית כמות:**
- **בבניין מגורים משותף בלי חזית מסחרית**, למעט במקרים המפורטים בסעיף ג שלהלן, מספר מקומות חניה לאופניים **בשטח חצר משותפת** לא יפחת מהמפורט בטבלה:

גודל מגרש	מס' יח"ד	מקומות חניה לאופניים
עד 750 מ"ר	עד 18 יח"ד	50% ממקומות החניה לאופניים הדרושים במדיניות העירונית התקפה
	מעל 18 יח"ד	10
מעל 750 מ"ר	לא רלוונטי	15

- **בבניין מגורים משותף עם חזית מסחרית**, למעט במקרים המפורטים בסעיף ג שלהלן, מספר מקומות חניה לאופניים **בשטח חצר משותפת** לא יפחת מ-6 מקומות.
- אין חובה לתכנן מקומות חניה לאופניים **בשטח חצר משותפת** במקרים הבאים:
 1. מגרש ששטחו קטן מ-300 מ"ר, למעט אם נבנה בהינף אחד בקיר משותף עם מגרש צמוד.
 2. מגרש לבנייה בקו אפס קדמי וצדדי.
 3. מגרש בו נקבעה זיקת הנאה לטובת הציבור בכל שטח המרווח הקדמי.
- בכל מקרה, מספר מקומות חניה לאופניים בשטח חצר משותפת לא יעלה על האמור בחלק ג לתקנות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.

עדכון מוצע בפרק תכנון ועיצוב הבניין (מהדורה 5)

1. **תוספת סעיף 2.16 בתת פרק "חזית מסחרית"**. במעמד מדיניות לדופן בנויה רציפה ברחוב בו נקבעה חזית מסחרית יש השפעה ישירה על התפקוד החזותי, האסתטי והתחושתי של הרחוב ועל איכות החיים בו. הסעיף נועד להבהיר שבניין חדש יוקם בקו בניין שנקבע בתוכנית, גם אם קיימים לאורך הרחוב בבניינים הבנויים בקו בניין שאינו תואם להוראות התוכנית.
2. **2.16 מדיניות** ברחוב בו נקבעה חזית מסחרית בתוכנית תקפה, לא תותר חריגה או נסיגה מקו הבניין הקדמי שנקבע בתוכנית.
1. **הבהרה לסעיף 3.21 בתת פרק "מסתורים"**. במעמד הנחייה מרחבית

נוסח מאושר במהדורה 5	נוסח מוצע
----------------------	-----------

<p>בכל בקשה להיתר יתוכננו מסתורים עבור כביסה ומערכות דירתיות, כגון מעבים ודודי מים. סעיף זה לא חל על:</p> <p>- דירות בבנייני מגורים שבהם קיימת יחידת דיור אחת מעל יחידה אחרת שהיא דירה הקרקע ("גג-גן").</p> <p>- דירת גג /1 או דירת גן בבניין משותף, בכפוף להצגת פתרון חלופי שיסתיר את המתקנים.</p>	<p>בכל בקשה להיתר יתוכננו מסתורים עבור כביסה ומערכות דירתיות, כגון מעבים ודודי מים. סעיף זה לא חל על דירות בבנייני מגורים שבהם קיימת יחידת דיור אחת מעל יחידה אחרת שהיא דירה בקומת הקרקע ("גג-גן").</p>
---	---

1. **תיקון ותוספת לסעיף 3.34 (א) לתת פרק "מרפסות וגזוזטרות"** במעמד הנחייה מרחבית

בהתאם לחו"ד מנהל התכנון (26.6.2023) גזוזטרה או מרפסת שאינה מקורה אינה מחושבת במסגרת שטחי הבנייה. לפרשנותם, הוראת המעבר בתקנות הישוב שטחים לעניין תוספת גזוזטראות התייחסה למרפסות מקורות מכאן שמרפסת או גזוזטרה שאינה מקורה אינן נכללות בשטחי הגזוזטראות מכוח הוראות המעבר ולכן ניתן להתיר אותן ללא מגבלת שטח בכפוף לעמידה ביתר ההוראות וההנחיות המרחביות ושטחן אף לא יבוא במניין שטח הגזוזטראות שבהוראות המעבר (כלומר לא ייכנס לחישוב הממוצע הכולל של הגזוזטראות בבניין). עדכון ההנחיה המרחבית נועד למנוע מצבים תכנוניים לא רצויים. להלן השינויים המוצעים:

תיקון ס"ק 3.34 (א) - הנחייה מרחבית	
נוסח מאושר במהדורה 5	נוסח מוצע
<p>ככלל, גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות. לא יינתן היתר לגזוזטרות "מדלגות". רק בקומה הטיפוסית העליונה או לאחר חמש קומות של גזוזטרות חופפות וזהות תתאפשר בנייה של גזוזטרה בגודל שונה.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • גזוזטרות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות. לא יינתן היתר לגזוזטרות "מדלגות". לא תתאפשר הבלטת גזוזטרה חזית בה אין גזוזטרות. • הבליטה של כל הגזוזטרות בחזית/ אגף תהיה אחידה. • תתאפשר בנייה של גזוזטרה באורך שונה, רק בקומה האחרונה שאינה קומת גג, ובלבד שאורך הגזוזטרה לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. • בבניין רב קומות ניתן לשנות את מיקום הגזוזטרות בחזית לאחר כל חמש קומות של גזוזטרות חופפות וזהות.

1. **תוספת תתי-סעיפים חדשים לעניין מתקן פוטו-וולטאי**

בשנת 2020 אושרו תקנות פטור מהיתר למתקני פוטו-וולטאים, והורחבה ההגדרה של מצללה באופן המאפשר קירוי שקוף על גביה. הוראות בתוכנית ג-גגות על תיקוניה וההנחיות המרחביות המאושרות לא נותנות מענה להיבטים העיצוביים של קירוי שקוף על מצללה בחצר, שיכול בתנאים מסוימים להיות גם מתקן פוטו-וולטאי, בין אם הם מבוקשים בהיתר בניה ובין אם בפטור מהיתר. מוצע להוסיף סעיפים חדשים כדלקמן:

1. **תוספת לסעיף 3.34 בתת-פרק מרפסות וגזוזטרות**, במעמד הנחייה מרחבית:
 - **תוספת ס"ק 1 לסעיף 3.34 - חדש:** לא תותר התקנת מתקן פוטו-וולטאי במעקה גזוזטרה או מרפסת.
 - **תוספת ס"ק 2 לסעיף 3.34 - חדש:** לא תותר התקנת מתקן פוטו-וולטאי בשטח גזוזטרה.
1. **תוספת לסעיף 3.38 בתת-פרק מצללה (פראולה) במרפסת ובגג**, במעמד הנחייה מרחבית:

- **תוספת לסעיף 3.38 ס"ק ג** כדלקמן: משטח ההצללה יהיה אופקי וקונזולי. לא תותר מצללה משופעת ו/או הנסמכת על עמודים.
 - **תוספת ס"ק ו לסעיף 3.38 – חדש:** קירוי שקוף על תקרת מצללה יותקן בצמוד ובמקביל לתקרת המצללה, ולא יבלוט מהמסגרת החיצונית שלה.
 - **תוספת ס"ק ז לסעיף 3.38 – חדש:** קירוי שקוף הנתון בתוך מסגרת המצללה יכול להיות משופע בתנאי שלא יבלוט ממנה.
 - **תוספת ס"ק ח לסעיף 3.38 – חדש:** לא תותר התקנת מתקנים טכניים על גבי מצללה. כבלים, חיוטים וכד' הנדרשים להפעלת מתקן פוטו-וולטאי יוצנעו.
 - **תוספת ס"ק ט לסעיף 3.38 – חדש:** הגובה המירבי של מסגרת המצללה לא יעלה על 30 ס"מ.
1. **תוספת סעיף חדש 6.11 "מתקן פוטו-וולטאי על גג" בתת-פרק מתקנים ומערכות על הגג, במעמד הנחייה מרחבית, כדלקמן:**
2. **בגג שטוח**
 1. גובה רכס הפאנלים של מיתקן פוטו-וולטאי לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים.
 2. בבקשה להיתר לבניין חדש הכוללת מיתקן פוטו-וולטאי על הגג, יתוכנן מעקה גג בנוי בהיקף הבניין.
 3. מיתקן פוטו-וולטאי שיוותקן על גג בניין קיים, יורחק ממעקה הגג בהיקף הבניין, כדלקמן:
 4. מעקה גג בנוי לכל גובה – 0.5 מ'
 5. מעקה גג אחר (זכוכית, פרופילי ברזל, משולב או אחר) – 1.2 מ'
- **בגג משופע**
 1. הפאנלים יותקנו בהתקנה רציפה.
 2. מתקנים נלווים יותקנו בתוך חלל הגג או יוצנעו מתחת לפאנלים. כבלים, חיוטים וכד' הנדרשים להפעלת מתקן פוטו-וולטאי יוצנעו.
 3. שיפוע הפאנלים יהיה תואם את שיפוע הגג.
1. **שינוי ס"ק 3.37 (ב) "מיקום ובלטות" בתת-פרק מצללה (פרגולה) במרפסת ובגג, במעמד הנחייה מרחבית.**

נוסח מאושר במהדורה 5	נוסח מוצע
<p><u>מצללה במרפסת שאינה בגג:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר במרפסת עליונה שאינה מקורה בלבד. 2. יכולה לבלוט עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת. 	<p><u>מצללה במרפסת/ גוזזטרה שאינה בגג:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר רק במרפסת / גוזזטרה לא מקורה. 2. המצללה לא תבלוט מעבר לדופן הפנימית של מעקה המרפסת.

1. **תוספת ס"ק 3.37 (ג) "מיקום ובלטות" בתת-פרק מצללה (פרגולה) במרפסת ובגג, במעמד הנחייה מרחבית.**

הוועדה המקומית מעוניינת למנוע הופעתן של סככות צל בעלות מופע שרירותי המהווה מפגע חזותי בלתי ניתן לשליטה, קשה לתחזוקה, מתבלה בקלות, ולא משתלב בחזות המבנים. סעיף 03.08 בפרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" נותן מענה לסוגייה זו בשטחי חצר הבניין. נדרש להרחיב את תחולת ההנחייה הקיימת גם על גגות ומרפסות גג. מוצע להוסיף את הסעיף כלשונו בפרק "פיתוח המגרש והסדרי חניה" גם לפרק "תכנון ועיצוב הבניין".

3.37 (ג) הנחייה מרחבית לא תותר הקמת סככת צל (קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר) במרפסת ו/או בגג, למעט אם הותר אחרת בתוכנית.

1. **תיקון סעיף 6.12 ס"ק ה בתת פרק "מתקני תקשורת"**. במעמד הנחייה מרחבית לאור שינויים טכנולוגיים, חברות הסלולר פנו בבקשה לאפשר הגדלה מזערית של קוטר החיפוי של אנטנות וכבלים לאור שינויים במפרטי ההתקנה והמכשור. הגורמים המקצועיים המליצו לקבל את בקשתן. מוצע לתקן את הסעיף כדלקמן:

נוסח מאושר במהדורה 5	נוסח מוצע
יש להסתיר את האנטנות והכבלים בתוך חיפוי מחורר לכל הגובה, בצבע לבן או אפור בהיר. קוטר החיפוי יהיה מינימלי ובכל מקרה לא יעלה על 1.2 מ'.	יש להסתיר את האנטנות והכבלים בתוך חיפוי מחורר לכל הגובה, בצבע לבן או אפור בהיר. קוטר החיפוי יהיה מינימלי ובכל מקרה לא יעלה על 1.4 מ'.

זמן ביצוע: שוטף

חו"ד משותפת (מוגש ע"י אדריכל העיר בשילוב צוותי התכנון והרישוי)

לאשר את העדכון המוצע. סעיפים במעמד "הנחיות מרחביות" יפורסמו בהתאם להוראות הדין ותהיה עליהם זכות ערר בהתאם להוראות החוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24 מיום 28/08/2024 תיאור הדין:

יואב דוד: אנו מבקשים לקבל את אישור הוועדה לעדכון ההנחיות המרחביות בשני פרקים שקיימים היום. אנו מעדכנים את פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ואת פרק תכנון ועיצוב הבניין. מציג את ההנחיות המרחביות מתוך מצגת.

ליאור שפירא: ראיתי שרכבים חונים גם על חניות אופנועים וחניות אופניים, מהאכיפה נמסר לי שאין אכיפה משבע בערב ועד תשע בבקר למחרת. זה ברור שהתופעה תחזור אם תופסים להם חניות **דוד יואב:** כל הקשור לאכיפה זה לא אצלי.

ליאור שפירא: אתה יוצר פתרונות שלא באמת קורים

ראובן לדיאנסקי: הוא מייצר את ההנחיות המרחביות בהתאם למה שייבנה, מה שקורה כיום זה לא בידיים שלו

ליאור שפירא: התופעה הזו שאתה רוצה לפתור היא נכונה, הבעיה שהעירייה לא עוזרת לך

דוד יואב: כולם מסכימים שצריך לטפל במדרכה צרה באזור מגורים בו קושרים אופניים ברחוב. עשינו חקר ובדקנו את הנושא. מכיוון שאנשים משתמשים באופניים באופן תדיר הם רוצים חניה במפלס הקרקע ואין להם פיתרון חניה ראוי בחצר. כעת בתיקון אנו קובעים שבבקשות להיתר הבניה תהיה דרישה יותר גבוהה לייצר מקומות חניה לאופניים בחצר.

ליאור שפירא: למה יש תמונה של אופנוע?

יואב דוד: יש גם הנחיות לאופנועים בבקשות להיתר בניה, אנו רוצים לקבוע כמה ואיך לסדר חניות לאופניים ולצמצם את כמות האופנועים בחצר, לתת להם פתרונות במינוס אחד, בחניון, בקרנות הרחוב **ליאור שפירא:** אם העירייה לא אוכפת (חניית רכב במקום המיועד לחנית אופנועים בקרנות רחוב) אין אינטרס לשפר

אודי כרמלי: אתה צודק לגמרי, כשאנו יודעים להציע פתרון - נוכל לשפר אכיפה, היום יש מקומות בתקנה שהציבור לא יכול לעמוד בה

ליאור שפירא: יש מקומות חניה לאופנועים והעירייה לא אוכפת
אודי כרמלי: כמה יש? 10 מקומות?

ליאור שפירא: מה זה משנה, גם את זה לא אוכפים וזה כמדיניות

אודי כרמלי: זה משהו שצריך להשתנות. ברגע שבהיתרים ובמדיניות אנו יוצרים חניות אופנועים במגרשים פרטיים אין שום סיבה לא לאכוף זאת כי אנו נותנים פתרונות אז זה מקל על ההחלטה לאכוף

ראובן לדיאנסקי: צריך לזכור שמדובר בהיתרים חדשים. עדיין נראה אופניים קשורים או נראה דברים שאנו רוצים להסדיר. זה בעניינם של גורמי האכיפה הם ייצטרכו להתמודד עם זה

ליאור שפירא: יואב מציע את הפיתרון שאנו רוצים בבניינים החדשים
ראובן לדיאנסקי: ומה עם הבניינים הישנים?

ליאור שפירא: בבניינים החדשים היזם יגיד שאין בעיה כזו

ראובן לדיאנסקי: זה יהיה תנאי להיתר, אם הוא לא יעמוד בהנחיות המרחביות הוא לא יקבל היתר.

מה קורה במקרים חריגים, מקומות שרוצים להסדיר את האופנועים, אופניים, פחים וגם שתישאר חצר ואין לו מספיק מקום?

יואב דוד: בדיוק לשם כך ישבנו עם מכון הרישוי ועשינו את התיקון. בבקשות להיתר בניה שאינן תוכניות עיצוב. יש פתרונות מורכבים לכמויות. אנו מדברים על היתרי בניה שלא מגיעים בתוכנית עיצוב

מיטל להבי: אני מציעה להפריד בדיון את סעיפים 4-6 שהם סעיפי תחבורה לשאר הסעיפים ואבקש לברר את ההבדל בין תמצית השינוי לבין הנחיות מרחביות

יואב דוד: יש הנחיות מרחביות שהמעמד שלהן הנחיה מרחבית, למשל הנחיות שידברו על המצללה, לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה אי אפשר לדון בזה לא בהקלה ולא ברישוי. בכריכות שחיה למשל זה מדיניות ויש שיקול דעת למקרים חריגים. לדוגמה בסעיף 1 מצללה בחצר - הנוסח הקיים לא נותן מענה בדירות פינתיות שלהן יש חצר מוצמדת. את המרווח הקדמי אנו רוצים נקי, לגינון ונטיעות, אלא מה יש אנשים שיש להם דירות פינתיות ואין להן מרווח קדמי והם גם רוצים פרגולה, ביקשנו להוסיף האיסור על הקמת מצללה לא תחול על מצללה לדירה בקומת קרקע שכל שטחי החצר שלה פונים לרחוב. ניתן להקים מצללה בכפוף לעמידה בהנחיות הפטור וההנחיות המרחביות.

הנחיה נוספת קירוי שקוף לפרגולות, מותר היום לשים סנטף על פרגולה פתוחה לשמים ובתנאי שתהיה שקופה. קירוי שקוף על תקרת מצללה, קירו שקוף יהיה נתון בתוך מסגרת המצללה, יותר להתקין פנלים סולרים על גבי המצללה כל עוד המתקנים הטכניים ואבזור לא נמצאים על הפרגולה. הפרגולה נשארת חופשית ונקיה
ראובן לדיאנסקי: אבל את המתקנים הפוטו-וולטאיים כן יהיה אפשר להתקין?

יואב דוד: ברור

מיטל להבי: ואם זו דירת גג מה אכפת לנו?

יואב דוד: הוועדה קבעה וביקשה בכל הסוגיות האלה לתת דעתה על הנושאים העיצוביים איך הם נראים מבחינה חזותית

ליאור שפירא: הניסוח של סעיף 3 טעון תיקון

אודי כרמלי: שהחלק השלישי של המשפט יעבור למרכז המשפט כדי להבהיר שתותר הקמת פנלים סולרים אולם המערכות הטכניות יוצנעו.

יואב דוד: נכון, יתוקן. לגבי סעיף מי נגר, אנו מבינים שיש היום התעסקות רבה לגבי האופן שבו מחושבים שטחי החלחול. אנו נישאר עם נוסח פשוט שהוא 15 אחוז יהיה פנוי מבניה. מעבר לזה כל החישובים של כמה שטח יהיה מחלחל בהתייחס לשביל הכניסה לפח האשפה או החניון לא יבחן בחישוב השטחים הפנויים.

הסעיף הזה ישאר במדיניות, בתוכניות העיצוב, יש עבודה רבה על זה. בהיתרי הבניה הקטנים זה הפיתרון
מלי פולישוק: יש אנשים שמרצפים את כל החצר שלהם בלי תת קרקע זה נחשב?

מיטל להבי: תוסיף שמדובר במגרשים עד 500 מטר

ראובן לדיאנסקי: יש בניינים של עזרה וביצרון ששיצפו ומרצפים חצר של 500 מטר, זה ממש הזיה.

מיטל להבי: אני פשוט לא רוצה להעתיק את השצ"פ המהולל שיש לנו על רחוב הירקון

ראובן לדיאנסקי: אתה לא מתייחס למגרשים עד גודל מסויים?

יואב דוד: לא

ראובן לדיאנסקי: אם יש פרויקט שיש בו שצ"פ והעירייה בונה בו גן שעשועים

אורלי אראל: מדובר בשטח הסחיר בלבד, לא השצ"פ

ראובן לדיאנסקי: ואם גינדי בונה גן ילדים על חשבונם שהוא לא שצ"פ איך זה נחשב?

אודי כרמלי: במידה ויש מתחתיו אדמה פנויה הוא נכלל בשטחים. למדנו על חלחול עם השנים זה לא רק איפה

הטיפה פוגשת את האדמה אלא גם מה הנפח של האדמה שקולט את החלחול.

ראובן לדיאנסקי: אני מדבר על האחוז המסויים שנקבע ולא על שיטת החלחול

אודי כרמלי: המטרה של הסעיף הזה זה לישר קו עם הרישוי. יש הנחיה אחרת לעניין ריצוף או לא ריצוף. הסיפור

כאן ומה שמעניין כאן זה תא שתילה של עצים, נושא של חלחול ומי נגר מקבלים סט פתרונות.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שיהיו 15 אחוז לפחות שטח חלחול על אמת

הלל הלמן: יש אזורים בעיר שהקרקע בה מליחה, מי שקרוב לים בעיקר, והיו מקבלים פטור מי נגר וחלחול כי הם

קרובים לים. באנו ואמרנו שזה לא מעניין אותנו, אנו רוצים בחזית הבניינים לפחות 15 אחוז מהמגרש שיהיה פנוי

מבניה.

ראובן לדיאנסקי: אבל אם יש את הגומי של הגן שעשועים אין לך גם 15 אחוז?

הלל הלמן: אנו מדברים על בניינים של התחדשות עירונית, אנו רוצים יותר ירוק

ראובן לדיאנסקי: המימוש של ההיתר יהיה 15 אחוז אדמה פנויה? כלומר הספוג של הגן השעשועים לא ייחשב

אדמה פנויה?

יואב דוד: כל מה שקשור בתוכניות עיצוב זה עולם שלם שאפשר לבדוק. מה שאנו עושים עכשיו זה אותם היתרי

בניה הטיפוסיים לרובע 4,5.

אודי כרמלי: זה לא חל על תוכנית עיצוב. תוכניות עיצוב מגיעות לוועדה. פה אנו מדברים על השוטף

מלי פולישוק: גם אם מדובר במגרש קטן שמרצפים אותו

אודי כרמלי: אנו לא מאשרים דברים כאלה

ראובן לדיאנסקי: יש מישהו שמפקח על זה שמבקשים אישור שיפוץ?

יואב דוד: אחרי המקרה של עזרה וביצרון הם יודעים שאסור להם לרצף.

אודי כרמלי: הם לא מקבלים היתר שיפוץ מאיתנו שמקבעים שטחים שרוצפו בעבר. היתר שיפוץ זה לא היתר

בניה.

יואב דוד: הסעיף הבא הוא בריכות שחיה, התיקונים הם משמעותיים זה נובע מהחלטת וועדת הערר בהן נקבע כי

קיימת הצדקה תכנונית לבריכה בדירה גן וכי המדיניות העירונית לא מייצרת תכחינים להקמת בריכה. עבור

בריכות בחצר צמודה לדירת גן, בבניין משותף, בריכה בחצר בית פרטית ובמרפסת גן.

במרפסות גג וגג עליון עד עכשיו לא היתה אפשרות להקים בריכה ועכשיו אנו מציעים לייצר אפשרות לאשר אותה.

במדיניות המאושרת כתוב לא יומלץ לאשר בריכה בשטחי החצר המוצמדים ליחידה בבניין משותף. אנו יורדים מזה,

נאפשר הקמה של בריכה בחצר הצמודה לדירת גן בבית משותף בכללים הבאים: תורחק לפחות 4 מ' מגבול המגש

הקדמי ולפחות 2.5 מ' משאר גבולות המגרש. שטח הבריכה מחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 24 מ"ר או 5 אחוז

מהשטח הפנוי מהבניין מעל הקרקע במגרש, הגדול מבניהם.

רצועות גינות במרווחים קדמיים יתוכננו על פי החניות המרחביות התקפות. הקמת הבריכה לא תסכן עצים בעלי

ערכיות גבוהה

מלי פולישוק: לא צריך להקים גדרות לבריכה?

ליאור שפירא: בתל אביב לא נדרש.

מיטל להבי: אם עושים פרויקט בדב הוז או בצייטלין אז אם הוא ברובע 3,4 הוא לא יכול להקים בריכה?

יואב דוד: לא- לפי תכנית הרבעים. ההנחיות האלה מפרטות תנאים להקמת בריכה במקום בו היא מותרת.

אודי כרמלי: הקמת בריכה שחיה ניתנת בהקלה, בבניינים משותפים. שיכון הקצינים זה בתים פרטיים

מיטל להבי: למשל בשיכון הקצינים כן הייתי מאשרת, או קומפלקס ברח' דב הוז

הלל הלמן: לבתים פרטיים בת"א יש תב"ע לבריכות שחיה

אודי כרמלי: בתים פרטיים בתחומי רובע 3,4 מתנהגים בהתאם לבתים פרטיים

יואב דוד: בבתים פרטיים לא תומלץ בריכה במרווח הקדמי במגרש שאינו פינתי. מגרש שאינו פינתי אנו רוצים

להבטיח שהמרווח הקדמי פנוי. בפינתי אנו מבקשים שלרחוב הראשי יישמר מרווח קדמי ירוק ולמשני 2.5 מטר.

הפרק השלישי הוא במרפסות גג ובגג עליון נוספו סעיפים הקובעים כי הברכה תורחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג, מעקה הגג יהיה בנוי בלבד

מיטל להבי: מה אומרת התב"ע בבית פרטי? אני רוצה לדעת, באנו להקל ולא להרע

יואב דוד: ההנחיה המרחבית המוצעת מאפשרת גמישות גדולה יותר בהקמת בריכות בכפוף לכך שהתבע מאפשרת את הקמתן. **אודי כרמלי:** זה מתחבר גם על מה שדיברנו קודם על עצים וחלחול

הלל הלמן: במדיניות הקיימת כתוב לא ימוקמו בריכות שחייה או ג'קוזי במרווח הקדמי וכעת נאמר שיאפשרו זאת במקרים מסוימים, לא נאמר ישר לא.

מלי פולישוק: למה לא כדאי לחשוב על קו אפס? יש גם עניין בטיחותי

אודי כרמלי: זה מאפשר ניצול טוב יותר של המגרש.

הלל הלמן: כל בריכה מחייבת אישור של יועץ בטיחות

ליאור שפירא: שני שלישי מהמגרש זה לא קו אפס

מלי פולישוק: לפי הבטיחות צריך לזוז מקו האפס?

הלל הלמן: הגיעו אלינו כבר בעבר היתרי בניה עם אישורים של יועץ בטיחות לקו אפס. אין לנו סיבה תכנונית למנוע את זה ממנו

ראובן לדיאנסקי: לעניין שאלת הבטיחות, אנו לא חושפים את עצמנו למקרים בתור רגולטורים שנותנים להקים

בריכה ללא גידור? זה בסדר שבשום הנחיה אין עיסוק בגידור סביב הברכה

הראלה אברהם אוזן: כל הנחיות מרחבית שאושרו ושהובאו לאישורכם לא יכולות לסתור הוראה בתב"ע.

אין פה הנחיה שלא תואמת הוראה בתב"ע וגורמת לכך שההנחיה ומצמצת לו את הזכות. התב"ע שאושרה נותנת שיקול דעת, אז כרגע אנו מפעילים במסגרת ההנחיה המרחבית את שיקול הדעת, שיקול הדעת מדבר על

פוטנציאל הבניה. הלכה למעשה, איפה הברכה תקובע? ייקבע על ידי איש מקצוע ויידרשו כל האישורים כדין ויועץ בטיחות ייתן את אישורו כגורם מקצוע.

ראובן לדיאנסקי: את לא רואה צורך לקבע סעיף שמתחס לגידור?

הראלה אברהם אוזן: לא, בשלב ההיתר כל מה שנדרש לעשות ייעשה

ליאור שפירא: אתה יודע כמה אנשים אחרי שמקבלים טופס 4 מסירים את הגדר?

מלי פולישוק: מכיוון שזה בטיחות לא כדאי להיות כתוב בכפוף

הראלה אברהם אוזן: זה קשור לשלב היתר בניה

אודי כרמלי: אנו כעת בתכנון ואתם מדברים על שלב רישוי, אלו שני עולמות שונים

ליאור שפירא: כעת אנו מדברים על מדיניות

יואב דוד: לעניין שער כניסה חניה, אנו רוצים לבטל את האיסור על מחסום זרוע. שער או מחסום בכניסה לחניון

יתוכנן בהתאמה לשאר השערים בגדר ויהיה חלק אינטגרלי מהגדר. אם יש רחוב שיש לו חזית מסחרית ימוקם

השער או המחסום בקו חזית הבניין.

מיטל להבי: זה לא טוב כי אז הרכב ממתין על המדרכה, ועל שביל אופניים

אודי כרמלי: בכל מקום שבו יש סיטואציה של קניונים, זה מקומות שבד"כ יש תוכניות עיצוב ושם מדברים שרמפה

תכנס לשטח הבניין. פה ההנחיה המרחבית מדברת על בניה מרקמית. **מיטל להבי:** במגרש מעל לדונם והשטח

המסחרי מעל 300 מטר לא ראוי שיחכו על המדרכה

אודי כרמלי: זו הנחיה שאנו עובדים לפיה הרבה מאוד שנים, בכל תוכנית עיצוב היום אין מצב שלתוך כניסה

לרמפה נשים מחסום על קו המדרכה

מיטל להבי: בניין שבנוי בקו אפס וחזית מסחרית, ימוקם שער המחסום בכניסה, זה יפריע לתנועה

ראובן לדיאנסקי: מי שמגיע לחניון הצפוני של העירייה, רואה את השומר שעוצר את הרכבים שנכסים לגן העיר

על הכביש

אודי כרמלי: אתה צודק, בעיה זו במבנים מורכבים מקבלת מענה בתוכנית עיצוב.

מיטל להבי: יש דוגמה ברח' הרצל, כולם עומדים על השביל אופניים בכדי להיכנס לחניון

אודי כרמלי: כיום היה נפתר אחרת, יש מקרים ישנים אבל כיום זה כבר לא נעשה. אכן הבוחן עומדת במקום

שמתפקד כחניה ציבורית שדורשת ולידציה מסוימת בחלק גדול מהמגרשים הקטנים שעליהם אנו מדברים זה

אינו קיים.

מיטל להבי: אז תציינו את גודל המגרש

הלל הלמן: יש נושאים שנעשים בהיתר בניה כאשר יש חניה עם הרבה מקומות חניה הם מחויבים להסדיר עמדת המתנה, דבר שני זה חניונים קיימים לא בהיתרי בניה ואז במסגרת רישיון עסק הם גם חייבים לעשות זאת. כעת אנו מדברים על חניות פרטיות, אם הוא לא ישים את השער קדימה יחננו לו בחניה

ראובן לדיאנסקי: בניין מגורים קטן שהוא כבר בנוי, הוא לא יצטרך לזה היתר?

הלל הלמן: עד היום הם היו מקבלים צו הריסה מנהלי

מיטל להבי: באם מדובר בחניון בתשלום אפשר לציין זאת?

יואב דוד: אפשר לציין. יצוין חניון מסחרי ללא מספר חניות. יש לתת פתרון לחנית אופניים בחצר משותפת, כמה אופניים בחצר? בהנחיות המאושרות מצוין שמעל 4 יח"ד עד 29 מטר גובה 50 אחוז מהחניות תהיינה בחצר ו-50 אחוז בבפנים. מוצע אם מדובר במגרש ללא חזית מסחרית ששטחו עד 750 מ"ר ועד 18 יח"ד 50 אחוז מהתקן העירוני לחניות אופניים ימוקמו בחצר. במגרש בשטח של עד 750 מ"ר ומעל 18 יח"ד לפחות 10 חניות אופניים ימוקמו בחצר. כשאנו מסדרים אותם זה 5 קשתות.

הראלה אברהם אוזן: אופניים חובה לתת, אי אפשר להקטין את התקן

יואב דוד: לא חופרים חניה בשביל אופניים, אבל יש חדר אופניים וגם במינוס אחד. יש אנשים שרוצים שהאופניים יהיו להם זמינים. מדובר על כמה קשתות בודדות שנותנות מענה לאלה שצריכים את האופניים.

ראובן לדיאנסקי: מגרש שמעל 750 מ"ר אנו לא יודעים כמה הוא השטח הפנוי? השאלה מה עוד יש בחצר מלבד האופנים? מה עוד יש בחצר מלבד חניית אופניים?

יואב דוד: השאלה היא מה השטח המינימלי בכדי לקבל חניית אופניים? ההנחיה קובעת את הכמות המינימלית למיקום בחצר, תלוי בגודל המגרש. על חשבון גינה אבל שיהיה משהו.

ראובן לדיאנסקי: מה הרזולוציה שלנו לדבר על בניינים על עמודים?

אודי כרמלי: אנו מדברים על בנייה חדשה, אין בניה על עמודים כיום

מיטל להבי: אף אחד לא רוצה לחנות אופניים ברחוב. יש מצוקה של גניבת אופניים לכן מי שיכול להכניס את

האופניים הביתה או לחצר יעשה זאת, אני בעד מתקני אופניים. הסייג שלי הוא לגבי השיטה של מתקן קשירת האופניים? מי אמר שיש עגלות ילדים במחסן? כל האמירה הזו מיותרת

אודי כרמלי: אפשר להוריד את ההתייחסות להבדלה בין עגלות ילדים לאופניים

יואב דוד: לגבי המתקן מסוג U אם לא נקבע זאת אנשים ימציאו פטנטים שלא עוזרים לאף אחד

מיטל להבי: אם אני מעוינת לעשות מתקן אופניים תלויים במחסן?

יואב דוד: מתקן לחניית אופניים בתליה יקשה על אוכלוסיות רבות להשתמש בהם

זהר שמש: עשו בדיקה במח' האסטרטגית על צורות חניה, מתקן ה U נקבע כדי שלא יסומנו חניות אופניים לא ראליות בצפיפות שלא מאפשרת חניה נוחה. אפשר להחליף את המתקן U למתקן שווה ערך במידות מינימום של 200 סמ' אורך וברוחב של 80 סמ' לשני זוגות אופניים.

מיטל להבי: למה לא תליה בתוך מחסן?

אודי כרמלי: אנשים בהיתרי בניה בסופו של דבר מייצרים תקן.

זהר שמש: אופניים חשמליים הם כבדים מאוד ואי אפשר בתליה, מכפילי חניה אנו מקבלים.

יואב דוד: חניה לאופנועים בחצר משותפת: כיום ניתן לסמן בחצר עד 1/3 מהחניות הדרושות. אנו מציעים מקסימום 3.

מיטל להבי: כמה חניות רכבים בחצר?

זהר שמש: לא תותר חניה עילית לרכבים.

אודי כרמלי: אנו לא רוצים לראות מאסות של אופניים בעילי

זהר שמש: אנו לא מורידים את הכמות הדרושה, השאלה כמה ניתן למקם בחצר

ראובן לדיאנסקי: לאיזה צורך זה בא לענות? למה צריך בכלל 3 מקומות אופנועים בחצר? שירדו לתת הקרקע

יואב דוד: מקובל, שלא יהיו אופנועים בקומת הקרקע

ראובן לדיאנסקי: תחבורה ידידותית לסביבה שזה אופניים במינון נמוך במגרש במפלס הקרקע כל שאר כלי

הרכב למטה

יואב דוד: לעניין עיצוב ותכנון הבניין, אנו רוצים לשמור על חזות אורבנית. ברחובות בהם נקבעה חזית

מסחרית בתוכנית תקפה לא תותר חריגה או נסיגה מקו הבניין הקדמי שנקבע בתכנית, סעיף שני מרפסות וגזוזטורות. גזוזטורות יהיו חופפות ומקורות בכל החזיתות אנחנו רוצים למנוע הבלטה חריגה של גזוזטורות.

ראובן לדיאנסקי: למשל דייר בקומה שניה רוצה מרפסת ומעליו לא?
יואב דוד: אנו רוצים מרפסות חופפות אחידות דומות, לא מדלגות. רק בקומה האחרונה יתאפשר שינוי מקצב המרפסות בתנאי שאורך המרפסת העליונה לא תעלה על 2/3 מהחזית. בבניין רב קומות כל 5 קומות של גזזטראות חופפות וזהות ניתן לשנות את מיקום המרפסות.

ראובן לדיאנסקי: בעבר היה אפשר שאם דיירים רוצים לבנות מרפסות ושני דיירים לא רוצים אבל יש מסגרת, זה ימשיך?

הלל הלמן: זה ממשיך כך, גם היום זה אפשרי.

ראובן לדיאנסקי: לא נמנע מהדיירים האחרים שרוצים לבנות להמשיך כך
מיטל להבי: מה לגבי מסתורי כביסה

ראובן לדיאנסקי: עניין תליית המזגנים גם צריך לדאוג להנחיה למסתור
אודי כרמלי: אתה צודק

יואב דוד: מתקן פוטו וולטאי: תוספת סעיפים חדשים לעניין מתקן פוטו וולטאי, למניעת מצבים תכנוניים לא רצויים לאור עדכן תקנות הפטור למתקני פוטו וולטאים.

מיטל להבי: לעניין פרגולה למה אי אפשר יותר מ-50 מטר בפוטו וולטאי?

זהר שמש: לא בסמכות הפטור לאשר מצללה הגדולה מ-50מ"ר. ניתן להגיש בקשה להיתר בניה

ליאור שפירא: אנו מאמצים את ההנחיות, לרבות התיקונים שהיו במהלך הדיון:
חניות אופנועים - 0 חניות בחצר.

בפרגולה - לאפשר מיקום פנלים פוטו וולטאיים על גבי המצללה. מערכות וכבלים יוצנעו.

חניית אופנים בחצר - יבוצעו במתקן אופניים מדגם U ו/או דגם שווה ערך השומר על שטח של 200/80 לכל שני זוגות אופניים.

מיקום זרוע מחסום החניה לפי הסעיף המוצע, מקובל למעט בחניון מסחרי.

בישיבתה מספר 0016-24 כ' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את העדכון המוצע בהנחיות המרחביות בכפוף להערות הבאות:

בפרק פיתוח המגרש והסדרי חניה:

- סעיף 3.07 ג (3) - מתקן פוטו-וולטאי ו/או קירוי שקוף על מצללה בחצר – יתוקן כדלקמן:
כבלים, חיווטים וכד' הנדרשים להפעלת המתקן יוצנעו. לא תותר התקנת רכיבי מערכת של מתקן פוטו-וולטאי, כדוגמת: ממיר, סוללות, מונה וכיו"ב, על המצללה.
 - תיקון סעיף 10.17 (2) בתת פרק "שער כניסה לחניה", במעמד הנחייה מרחבית: לוודא שההנחיה לא תחול על חניון מסחרי.
 - סעיף 11.1 (חניה לאופנועים): הוחלט שלא לאפשר חניית אופנועים בחצר. לכן יש למחוק את הסיפא בהנחיות התקפות: "ניתן למקם בשטחי החצר מחוץ לתחום רצועת הגיבון שליש לכל היותר מהמקומות הדרושים".
 - סעיף 12.01 (ג) - חניה לאופניים: לא לחייב רק מתקן "U", לאפשר מתקן שווה ערך.
- סעיפים במעמד "הנחיות מרחביות" יפורסמו בהתאם להוראת סעיף 145 ד (ו) לחוק התכנון והבניה ותהיה עליהם זכות ערר בהתאם להוראת סעיף 154 ד (ז) בחוק.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, דיבי וישטניק

בקשה להבהרה בנושא הנחיות מרחביות- מיקום חניות לאופנועים בהחלטה ועדה מתאריך 28.8.24

התייחסותה של היועמ"ש:

הסתבר שהחלטת הועדה המקומית לתקן את ההנחיה המרחבית לעניין אי תכנון חניות לאופנועים מעל הקרקע במקרה של בניה חדשה, לא לקחה בחשבון מקרים בהם כלל לא יבנו מרתפי חניה / מתקני חניה בבניה חדשה (למשל, במקרה של בניה חדשה לאורך נת"צ).

בהתאם לתקנות החניה לא ניתן לתת פטור מהתקנת מקומות חניה לאופנועים (שכן ההגדרה של כלי רכב הינה למעט רכב דו גלגלי).

בנסיבות אלו, נמצא שבבניה חדשה ללא מרתף חניה / מתקן חניה, תמוקם חניה לאופנועים מעל פניה הקרקע, כאשר ההנחיות המתוקנות לא נותנות מענה למצב זה ולא קובעות הוראות היכן ימוקמו חניות לאופנים מעל הקרקע.

נוכח זאת, יש לחזור **לדיון קצר בוועדה להבהרת ההחלטה בסוגיה זו**, כך שבבניינים חדשים בהם לא מוקם מרתף חניה / מתקני חניה ניתן יהיה להסדיר חניה עלית לאופנועים היכן שיומלץ למקמם.

יש להמתין עם פרסום ההנחיות המרחביות המתוקנות עד לביצוע תיקון זה.

העדכון המוצע:

נוסח לתיקון סעיף 11.1 חניה לאופנועים (במעמד הנחיה מרחבית):

- בבניין חדש בו מתוכנן פתרון חניה תת קרקעי, יש למקם את כל מקומות החניה לאופנועים בתת-הקרקע.
- בבניין חדש ללא פתרון חניה תת קרקעי, יש למקם את מקומות החניה לאופנועים מחוץ לתחום המרווח הקדמי.

ההחלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-0016 מתאריך 09/10/2024

לאשר את הנוסח לתיקון סעיף 11.1 חניה לאופנועים (במעמד הנחיה מרחבית):

- בבניין חדש בו מתוכנן פתרון חניה תת קרקעי, יש למקם את כל מקומות החניה לאופנועים בתת-הקרקע.
- בבניין חדש ללא פתרון חניה תת קרקעי, יש למקם את מקומות החניה לאופנועים מחוץ לתחום המרווח הקדמי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.