

07/12/2023

כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול החלטות

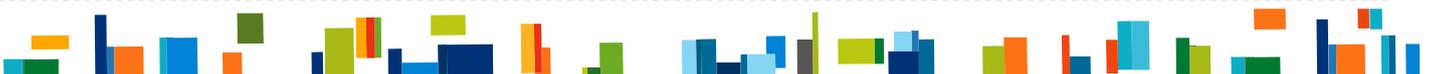
ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 0021-23-2 תאריך: 06/12/2023 שעה: 09:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:53  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, מאיה נורי שקד, חן אריאלי, מיטל להבי, חן קראוס

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 0020-23-2 מתאריך 22/11/2023

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יעל נסים	עמירן עמנואל 4	-2321-004	-23 1065	1
<a href="#">3</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יעל נסים	עמירן עמנואל 2	-2321-002	-23 1067	2
<a href="#">5</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שרבט כהן בע"מ	שדרות מוצקין 15	-0240-015	-23 0011	3
<a href="#">11</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	די האוס בע"מ	ירמיהו 47	-0199-047	-22 0826	4
<a href="#">15</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.ל.פ. נכסים בע"מ	טרומפלדור 20א	-0084-020א	-22 0355	5
<a href="#">18</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אורבן 38(דב הוז בע"מ	הוז דב 26	-0506-026	-22 0043	6
<a href="#">21</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	איוויב שיינקין תלא אביב בע"מ	שיינקין 42	-0018-042	-22 2053	7
<a href="#">25</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	לואיז קאהן	בורוכוב 31	-0075-031	-23 0163	8
<a href="#">28</a>	בניה חדשה מרתפים	ליאת מרחב	התבור 16	-0131-016	-23 0214	9
<a href="#">30</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אורבן בני משה 33 ת"א בע"מ	בני משה 33	-0557-033	-23 0418	10
<a href="#">32</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרן קר. גדלן בע"מ	בני משה 31	-0557-031	-23 0482	11
<a href="#">34</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פפיר בלב העיר (חשמונאים 5א, ת"א) בע"מ	החשמונאים 5א	-0069-005א	-23 0180	12
<a href="#">37</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	עוגן התחדשות עירונית בע"מ	לסקוב חיים 16	-0787-016	-21 0255	13
<a href="#">41</a>	תוספות בניה תוספת בניה או	יצחק (צוקי) שי	דרך דיין משה 147	-0758	-23	14



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	קומות (לא בק"ק)			147	1015	
<a href="#">43</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	הודיה בנעים	אמזלג 31	-0162	-23	15
				033	0597	
<a href="#">45</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אפקטיב התחדשות פרזון 3 בעמ	פרזון 3	-1029	-23	16
				003	0850	
<a href="#">48</a>	תוספות בניה הריסה	אבן המוריה בע"מ	תקוע 5	-4149	-22	17
				005	1969	
<a href="#">50</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	א.מאיר פרוייקטים 2015 בע"מ	נוה שאנן 18	-0038	-23	18
				018	0351	
<a href="#">53</a>	תעסוקה בניה חדשה בתי מלון	נבו ניסן השקעות בע"מ	ריב"ל 8	-0376	-23	19
				008	0637	



07/12/2023

כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול החלטות

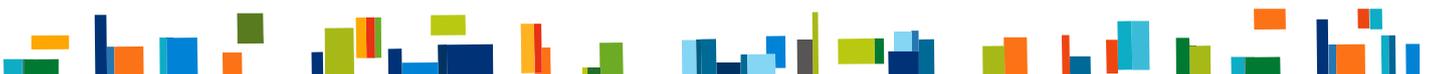
ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-23-0021 תאריך: 06/12/2023 שעה: 09:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:53  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, מאיה נורי שקד, חן אריאלי, מיטל להבי, חן קראוס

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מאיה נורי שקד מלי פולישוק	חברת מועצה נציגה בעלת דעה	מ"מ אופירה יוחנן-וולק

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	אסף הראל	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה	
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה	
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	

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

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על	



נעדרו:	שם	תיאור הבניה	הערה
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בניה פרוייקטים	
מרכז הועדה:	שם	תיאור מרכזת הועדה	הערה
	עו"ד שרון אלזסר רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	



07/12/2023

כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמירן עמנואל 4

6624/659	גוש/חלקה	23-1065	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	18/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	2321-004	תיק בניין
345.00	שטח	22-01844	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעל נסים

תאנה 28, מצפה נטופה 1529500

### עורך הבקשה

עדינה גרוברמן

העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מגורים, ממד  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2  
פירוט המבוקש על הגג: אחר: עליית גג רעפים למגורים. מרפסת גג  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: חניה, כמות מקומות חניה: 4, גדר בגבולות מגרש  
גבוה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וניצול חלל הגג מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור (קוטג'ים בקיר משותף), עם 2 מקומות חניה מקורים בחלקם עבור כל יחידת דיור (סה"כ 4 מקומות) במרווחים צדיים צפוני ודרומי; כולל ההקלות הבאות:

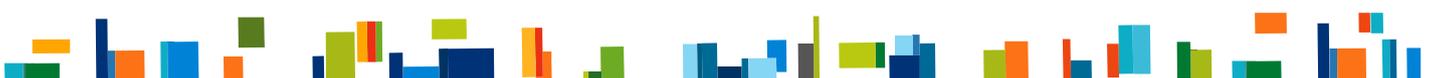
- חריגה בשיעור של 10% מקו בניין אחורי מותר של 5.00 מ' ובניה בקו בניין של 4.50 מ' לחזית אחורית מזרחית.
- הבלטת מרפסות לכל יחידת דיור ב 1.47 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.00 מ' המהווים 29.4% לצורך תכנון מיטבי.

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

תנאים למתן היתר

תנאי

#



#	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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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.



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמירן עמנואל 2

6624/660	גוש/חלקה	23-1067	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	18/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	2321-002	תיק בניין
408.00	שטח	22-01843	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעל נסים  
תאנה 28, מצפה נטופה 1529500

### עורך הבקשה

עדינה גרוברמן  
העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2  
פירוט המבוקש על הגג: אחר: עליית גג רעפים למגורים. מרפסת גג  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכת שחיה פרטית, כמות מקומות חניה: 4, גדר  
בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

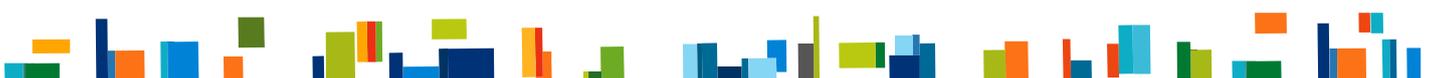
### החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023

לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וניצול חלל הגג מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור (קוטג'ים בקיר משותף), עם 2 מקומות חניה מקורים בחלקם עבור כל יחידת דיור (סה"כ 4 מקומות) ובריכת שחיה אחת לא מקורה במרווח אחורי מזרחי; כולל ההקלות הבאות:

- חריגה בשיעור של 10% מקו בניין מותר של 5.00 מ' ובניה בקו בניין של 4.50 מ' לחזית אחורית מזרחית.
- עבור הבלטת מרפסות לכל יחידת דיור, ב 1.67 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.00 מ' המהווים 33.4% לצורך תכנון מיטבי.

לדחות את ההתנגדות שהוגשה בנוגע להקלה בקווי הבניין שכן ראשית אין לנ"ל השפעה על בניין המתנגד ושנית יש לציין שהמתנגד גר בבניין אשר אושר בהקלה זהה בקו הבניין ולכן לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא. לנושא הבריכה, מומלץ לדחות את ההתנגדות. בריכת השחייה מוצעת בנסיגה של 1.00 מ' מגבול המגרש ומוצעת בהתאם לתוכנית החלה ולא נמצא שתהיה הפרעה לבית המתנגד.



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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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.



07/12/2023

כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות מוצקין 15

6960/104	גוש/חלקה	23-0011	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	01/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0240-015	תיק בניין
434.00	שטח	22-02615	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שרבט כהן בע"מ  
קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

### עורך הבקשה

מיכל שרבט  
גבורות 3, כפר סבא 4420951

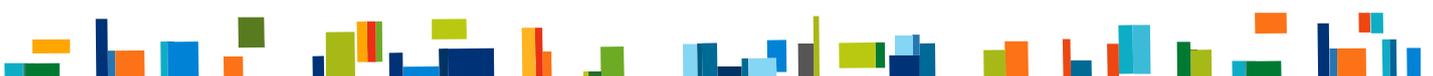
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 917.08, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: משרד ומרתף דירתי, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, כמות חדרי שירותים: 3, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 15, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-02 מתאריך 06/12/2023

1. 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, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:
  - בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.
  - בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.
  - בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
  - על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.



- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.
- 2. לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
- 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

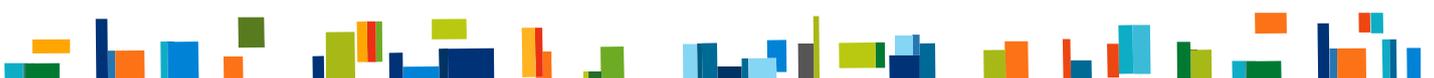
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	אישור פיקוד העורף
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	אישור רשות הכבאות
8	דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה, לטעון תכנית המאושרת (חתומה) במגירה 1500 לאחר הועדה ולרשום פניה לתחנת תנועה במכון הרישוי

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	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8963.00 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.



#	תנאי
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת 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
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

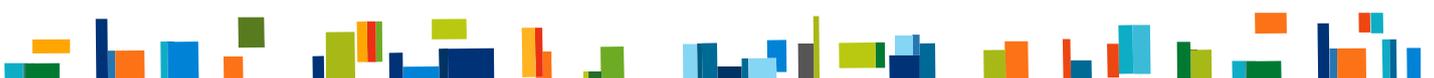
#### הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2  
רשות רישוי מספר 1-23-0287 מתאריך 12/11/2023



**לבטל את החלטת רשות רישוי בישיבה התנגדות מספר 6-23-0047 מתאריך 18/07/2023, ולהעביר את הבקשה לדין בוועדה המקומית.**

**החלטה: החלטה מספר: 1**  
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-23-0047 מתאריך 18/07/2023**

1. 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, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:
  - בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.
  - בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.
  - בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
  - על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.
  - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
  - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.
2. לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הוועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ז) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

**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	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.



#	תנאי
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.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8963.00 ₪.

#### 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	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת 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
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לניטעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

#### הערות

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



07/12/2023

כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ירמיהו 47, אוסישקין 48

6963/65	גוש/חלקה	22-0826	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	24/05/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0199-047	תיק בניין
516.00	שטח	19-00938	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

די האוס בע"מ  
הקדמה 40א, הרצליה 4674332 פאיטר קדס  
הקדמה 40א, הרצליה 4674332

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: הרחבת והעמקת המרתף הקיים לבניין בהיתר, מבוקשים שינויים פנימיים: איחוד הדירות בבניין לדירה 1. העמקת והרחבת המרתף הקיים. תוספת בריכה במרתף ובגג, תוספת אחרת: חצר מונמכת למערכות בעורף המבנה, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסחר בקומת הקרקע והמרתף, שימוש מבוקש: משרדים בקומת הקרקע ומרתף לשימוש מגורים, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 209.15, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

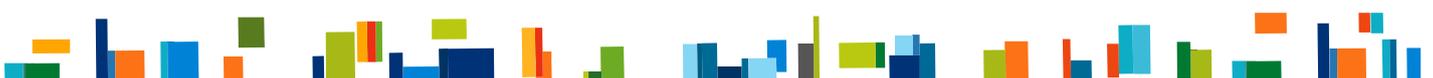
בריכה: קומה: מרתף/גג עליון, מיקום: מרתף/גג עליון, נפח (מ"ק): 50.00, גודל: 26+11 מ"ר, נפח חפירה (מ"ק): 1,750.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור הכוללים:

**בכל הקומות - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.**  
**בקומת המרתף - שימוש חורג ממחסנים עבור המסחר למשרדים, תוספת שטח בקונטור קומת הקרקע והעמקת מפלס המרתף.**



**בקומת הקרקע – 3 יחידות מסחר במקום 4, עיבוי עמודים, הזזת דלת הכניסה לבניין פנימה ותוספת פתרון מיגון.**

**בקומות א', ב', ג' וקומת הגג החלקית - איחוד 6 יח"ד ל-3 יח"ד, ללא שינוי במספר פתרונות המיגון (הפיכת 5 ממ"דים ושטחי שירות – לשטחים עיקריים נוספים).**

**שינוי מיקום גרם מדרגות המחבר בין קומות ג', קומת הגג החלקית וקומת הגג העליון.  
בקומת הגג העליון – בריכת שחיה ו-2 מתקנים סולארים.**

**בחצר – שינוי מיקום נישת הגז ופחי האשפה, שינויים בסידור מקומות החנייה הכוללים את הגבהת מפלס מכפיל החניה, סה"כ מקום חניה 1 מתחת לקרקע ומקום חניה 1 על הקרקע במרווח הצדדי מערבי.**

**סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף, עבור סה"כ: 2 יחידות משרדים במרתף, 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע ו-3 יחידות מגורים בקומות שמעל הקרקע ו-2 מקומות חניה.**

**2.לאשר הקלה להקמת בריכה על הגג בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור ולאור הקלות דומות שאושרו באזור. תנאים למתן היתר**

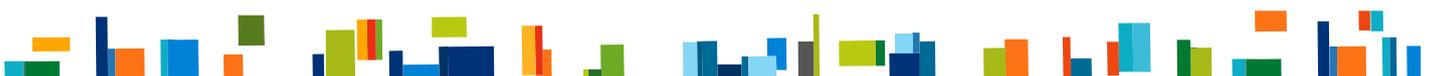
#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	יש לשמר את הגדר ליד עץ מס' 2 המיועד לשימור

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-04/05/2021 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.



תנאי	#
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 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 בקומה ב' על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה. ו. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.	4

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.	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 דיון נוסף: החלטה מספר: 12  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0021 מתאריך 30/11/2022

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0021 מתאריך 30/11/2022

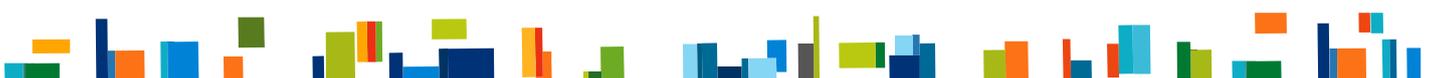
1. בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 16/11/22 "לשוב ולדון לאחר בחינה נוספת של השירות המשפטי", לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, הכוללים איחוד 6 יח"ד ל-יח"ד 1 מהסיבות הבאות:

א. הבניין ממוקם בצומת רחובות עירונית משמעותית עם חזית מסחרית, אזור המתאים לבנייה רוויה מבחינת רוחב הרחובות, התשתיות הציבוריות הקיימות והשימושים המסחריים הקיימים בקומת הקרקע ולא מדובר באזור של בתים פרטיים. על כן אין לאשר 'Town House' במיקום זה אלא את המצב הקיים בהיתר המקורי.

ב. השימוש המבוקש במרתף עבור -חדר כושר, ספא, בריכה הינו שימוש חורג מתכנית אשר לא ניתן לאשר לצמיתות מבלי שנעשה פרסום עבורו. לא ניתן לאשר שימוש זה גם לתקופה מוגבלת מאחר ולאחר תום תקופת השימוש החורג לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו למצב התואם תכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 10  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0020 מתאריך 16/11/2022



**ההחלטה : החלטה מספר 10**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0020 מתאריך 16/11/2022**

לשוב ולדון לבקשת היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 20א

6910/16	גוש/חלקה	22-0355	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	01/03/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0084-020	תיק בניין
335.00	שטח	20-01756	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.ל.פ. נכסים בע"מ  
פינסקר 40, תל אביב - יפו 6314613

### עורך הבקשה

חנוך פופר  
הארד 5, תל אביב - יפו 6971057

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 4,  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, חומר הפרגולה: בטון, השימוש  
בתוספת המבוקשת: למגורים,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023

לתקן את ההחלטה מיום 8.1.2020 ולאשר כהקלה את הבנייה על הגג בגובה של 3.3 מ' מרצפה לרצפת הגג  
העליון ועד 4.5 מ' נטו במקום 2.5 נטו ו- 4 ברוטו.  
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

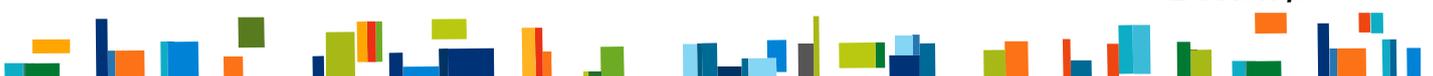
### ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0014 מתאריך 03/08/2022

### ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0014 מתאריך 03/08/2022

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג  
חלקית (המכיל 7 יח"ד), עבור 11 יח"ד מכח תוכניות 2363 ו-2720 - לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א  
38, הכוללים:



קומת קרקע קיימת: שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות, הסדרת ממ"ד לכל אחת משתי הדירות, פתיחת מרפסת קדמית.

קומות א' ו- ב' הקיימות: שינויים בחלוקת השטחים ותוספת ממ"ד לכל אחת מהדירות.

קומה ג' קומה חלקית קיימת: הריסת הרוב הבנוי בקומה זו (למעט גרעין המדרגות), ובניית קומה ג' חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת. הקומה מכילה 2 יח"ד עם ממ"דים ובחזית הקדמית מרפסת מקורה ופתוחה בקונטור הקומות שמתחת.

קומה ד' החדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 2 יחידות דיור עם ממ"דים ומרפסת מקורה ופתוחה בחזית הקדמית בקונטור הקומות שמתחת.

קומה ה' חלקית חדשה: יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסות גג.

בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, שינוי מיקום פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, תוספת מרפסות מקורות (למעט מרפסת בקומה ד') ופתוחות בחזית העורפית.

בחדר: שינויים בפיתוח השטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישא לעצירת אשפה ובלוני גז, חניות אופניים ואופנוע.

לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד דיור (7 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).

2. בהסתמך על חו"ד המחלקה המשפטית, לדחות את ההתנגדות שכן אין כל נימוק תכנוני, ומדובר רק בנושא קנייני.

3. פתרון חלופי להסדר 5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק 0 מ' במקום 1.2 מ' בגין המשך רצף חדר המדרגות והמעלית (4.65 מ') בחזית המערבית ובגין רצף הממ"ד (4.4 מ') בחזית המזרחית.

2. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי במרחק 2 מ' מגבול מגרש

3. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור 40% מן המרווח המותר ועד ל-2 מ' מקו החלקה כמותר.

תמריצי תמ"א 38:

1. תוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 קומות קיימות

2. הקלה בקווי בניין צדדיים ואחורי לצורך התקנת חיזוקים לבניין הקיים וע"פ תמ"א 1\38

3. בנייה על הגג בגובה של 3.3 מ' מרצפה לרצפת הגג העליון ועד 4.5 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו ו-4 ברוטו.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.

2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).

3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

4. תשלום אגרות והיטלים.

5. אשור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.

אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.

תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה



3. הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. דיולול 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  
הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

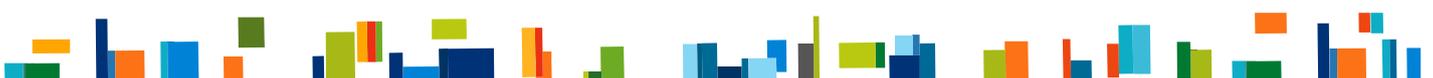
#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

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.



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הוז דב 26

7113/41	גוש/חלקה	22-0043	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	06/01/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0506-026	תיק בניין
452.00	שטח	19-00342	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אורבן 38(דב הוז 26) בע"מ  
יבנה 15, תל אביב - יפו 6579119

### עורך הבקשה

גלעד אולמן  
ההגנה 16, חולון 5827724

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת בנייה שלא בהיתר בקומת הקרקע.  
מבוקש פירוק גג אסבסט בשטח של 24 מ"ר,  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים בקומת הקרקע,  
שימוש מבוקש: מגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 52, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023

לתקן את סעיף 1.1 בהחלטת הוועדה מתאריך 16/02/22 ולאשר תוספת קומת מרתף אחת עבור מאגר מים, חדר משאבות וחדר טכני.  
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

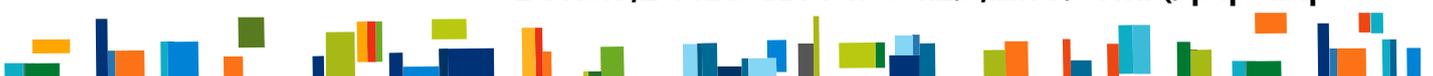
### ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

### ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-22-2 מתאריך 16/02/2022

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר על הגג, עבור 9 יח"ד ושני משרדים, הכוללים:



1. תוספת 2 קומות מרתף עבור חניה, ה. אופניים ומתקנים טכניים.
  2. בקומת הקרקע: אישור בדיעבד לשינוי שימוש לצמיתות משטח שני המשרדים להסדרת יחידת מגורים נוספת בקומה, הריסת בניה בלתי חוקית הקיימת מעבר לקוי בניין, תוספת פיר מעלית בתחום גרעין המדרגות הקיים, תוספת קירות לחיזוק, תוספת שני גרעיני ממ"דים בחזית המזרחית בעורף הבניין, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד.
  3. בקומות א-ג הקיימות: תוספת פיר מעלית בתחום גרעין המדרגות הקיים, תוספת קירות לחיזוק, הריסת מרפסות גזוזטרה קיימות ותוספת שני גרעיני ממ"דים בחזית המזרחית בעורף הבניין, אישור בדיעבד לתוספת שטח מרפסות סגורות בעורף הבניין, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד, בקומה ב' שינויי פנים בדירות הקיימות.
  4. על הגג הקיים: פירוק גגון אסבסט בחזית הקדמית של הבניין, הריסת חדר כביסה, וסטודיו קיימים והקמת קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת בתוספת מרפסת פתוחה בחזית הקדמית עבור 3 יחידות דיור. 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה בחזית האחורית.
  5. קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת וממ"ד בתוכה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית.
  6. על הגג העליון: גנרטור חירום, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, מעלית למתקן חנייה אוטומטי בחזית הבניין, חנייה לאופנוע במרווח הצדדי הצפוני, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי, נישא לפחי אשפה במרווח הקדמי נישא למערכת מים וברזי גז בצמוד לגדר צדדית דרומית.
- סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף, עבור 13 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

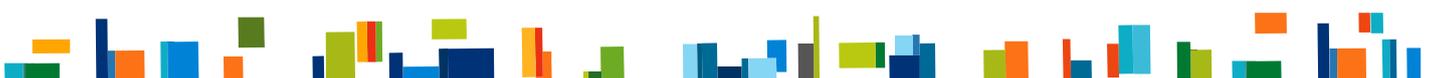
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיאום גורמי התכן הרלוונטיים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;
6. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 26/03/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

תנאים בהיתר

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



4. בעת ביצוע עבודות ההריסה/בניה, לאחר קבלת אישור להתחלת עבודות:  
- פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה  
- האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

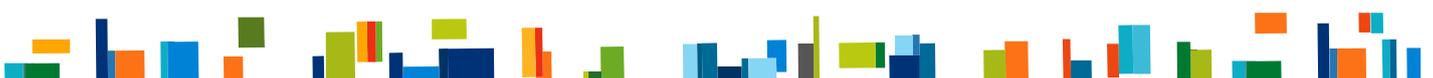
#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201900342 על כל 27 סעיפיה.
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 לבקשה לתעודת גמר חובה לצרף:
4. - אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האבססט שפורק.
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.
3. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4.66 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה  
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 42

7430/31	גוש/חלקה	22-2053	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0018-042	תיק בניין
846.00	שטח	21-02234	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

איוויב שיינקין 42 תלא אביב בע"מ  
שינקין מנחם 42, תל אביב - יפו 6523224

### עורך הבקשה

יניב פרדו  
בית חורון 117, תל אביב - יפו

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1255.53, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אשפה, חדר גז, 3 דירות, מסחר, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור: מסחר ומגורים, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 28, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מלאה) עבור סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.

### כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
- תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת כ- 1167 מ"ר
- הקמת קומת גג חלקית 65% משטח הגג מכוח תמ"א 38
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ'
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר



**כולל ההקלות הבאות:**

- פטור ממרפסת שרות
- הגבהת הבניין עד לגובה של 22.2 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מהרווח המותר
- חריגה מהתוכנית המופקדת לעניין שטח המסחר המינימלי בקומת הקרקע (פחות מ- 50%).

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. מטרת תכנית 4320 רובע 5 ו-6 המופקדת הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכניות החלות והתכנית המופקדת. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.

בכפוף 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	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	נדרש להשלים מיקום לאיחסון קרטונים, ואיורור מאולץ לחדר.
6	אישור משרד הבריאות
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
8	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 שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל כפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. (תמ"א 10/ד/10 סעיף: 10.12)
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30626 ₪.



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

#### תנאים להתחלת עבודות

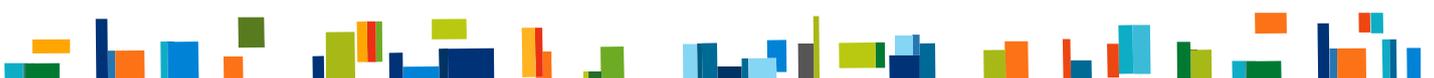
#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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	אושרה כריתה של עצים מספר 6, 7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל היתר 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').
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
9	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### 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
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. (2) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
---	------



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



07/12/2023

כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורוכוב 31

6904/191	גוש/חלקה	23-0163	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0075-031	תיק בניין
266.00	שטח	19-00987	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אסתר זילברשפיץ  
בורוכוב 31, תל אביב - יפו 6425221 לואיז קאהן  
בורוכוב 31, תל אביב - יפו 6425221 הפרויקט בבורוכוב 31 ת"א בע"מ  
אחדות העבודה 16, גבעתיים 5320302

### עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון  
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: תוספת ממ"דים וחיזוק בנין מתמ"א 38,  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 230,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### החלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-02 מתאריך 06/12/2023

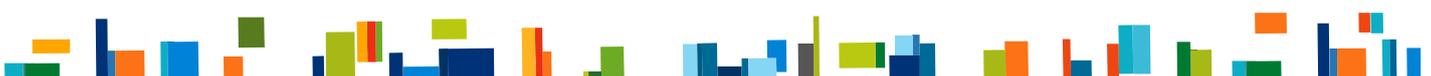
1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומה רביעית חלקית  
שחיזוקה נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38.  
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יח"ד

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

-לתוספת ממ"ד עד קו בנין אחורי של 3.0 מ'  
-לתוספת ממ"ד עד קו בנין צדדי של 2.0 מ'

כולל ההקלות הבאות:

-בניית קומה חלקית על הגג בתכסית 65%  
-ניוד זכויות בניה שלא נוצלו מקומות התחתונות לקומת גג חלקית  
-הקלה מגובה 2.5 מ' ל-3.3 מ' בקומת הגג החלקית  
-הקלה לאי שמירה על נסיגה 1.2 מ' מהצדדים בקומת גג חלקית



**בנית פרגולה מבטון בקומת גג חלקית  
-הקמת בריכה במפלס קומת גג**

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

3. לדחות את ההתנגדות לאור כך שהבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. על המבקשים לעמוד בתקנות והנחיות הנדרשים כך שלא יהיה נזק למגרשים הגובלים, בנוסף, ככל שלטענת המתנגדים יש פגיעה ברכושם, ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

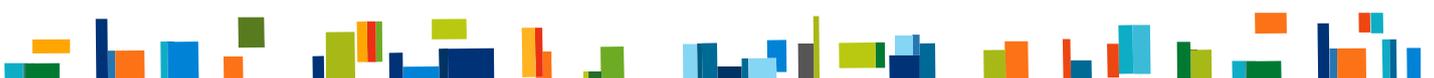
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
6	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת 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.

**תנאים להתחלת עבודות**

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



#	תנאי
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 "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	רשיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

#### תנאים לתעודת גמר

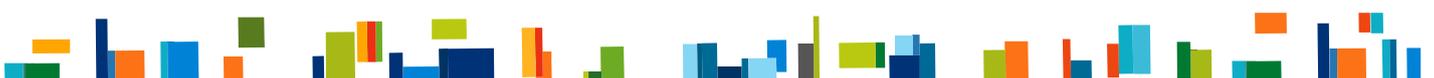
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות
3	אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק
4	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים בסביבת המגרש
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה התבור 16, התבור 18

7228/26	גוש/חלקה	23-0214	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	30/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה מרתפים	סיווג	0131-016	תיק בניין
356.00	שטח	22-01558	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אייל מרחב  
הלימון 7, רעננה 4358407 ליאת מרחב  
הלימון 7, רעננה 4358407

### עורך הבקשה

רן גולדמן  
אלחריזי 8, תל אביב - יפו 6424407

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר: משרד לבעל מקצוע חופשי,  
פירוט נוסף: הכשרת מרתף קיים בפועל לפי תכנית ע1 והסבתו למשרד לבעלי מקצועות חופשיים עם כניסה  
נפרדת

### החלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, עם דירות צמודות קרקע, בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור סה"כ 8 יחידות דיור.  
הכוללים:

- בקומת המרתף: אישור בדיעבד להרחבת שטח המרתף ללא היתר מ-37מ"ר לכ-123מ"ר, הריסת חדר הסקה ותוספת ממ"ד בקומת המרתף, שימוש חורג לצמיתות למשרד למקצוע חופשי, הסדרת חזית חלונות זכוכית לשטח חצר אנגלית
- בחצר: הריסת מדרגות קיימות בשטח חצר אנגלית ובניית מעקה בטיחות סביב

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 123 מ"ר לצמיתות

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'



3. לדחות את ההתנגדות שכן בניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה והמבוקש תואם הוראות התוכניות החלות. מוצע ממ"מ בנוסף על המקלט הקיים, הוגשה התחייבות לתשלום קרן חניה עבור תקן החניה הנוסף בשל השימוש להסדרת חניות נוספו בעיר לרווחת התושבים שכן הבקשה מוגשת בליווי מקצועי של קונסטרוקטור, אינסטלציה וחשמל להבטחת עמידת הבניין הקיים במבוקש.

ככפוף 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	יש להציג את אישור פיקוד העורף לממ"ד.
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.

#### תנאים לתעודת גמר

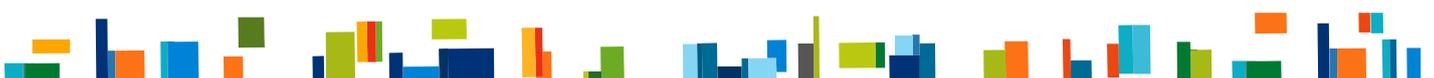
#	תנאי
1	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2	אישור רשות הכבאות

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני משה 33, דרך נמיר מרכזי 99

6107/389	גוש/חלקה	23-0418	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	13/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0557-033	תיק בניין
775.00	שטח	22-03066	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אורבן בני משה 33 ת"א בע"מ  
המסגר 35, תל אביב - יפו 6721407

### 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): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1589.8, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים טכניים וחנייה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: תא קליטה לחניון אוטומטי, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 32, על הגג: קולטי שמש, אחר: קולטי שמש, יחידות עיבוי מיזוג אויר, מפוחים, גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: בניית בניין חדש בקיר משותף עם חלקה 388 גוש 6107.

התכנון יכולול 9 קומות מעל מפלס הכניסה הכוללות קומת קרקע וקומת גג חלקית בנסיגות לפי התוכניות התקפות.

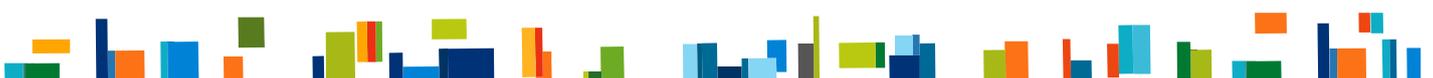
בנוסף, מתוכננות 3 קומות מרתף לצורכי אחסנה, מערכות ומתקנים טכניים וחנייה. המרתף יתוכנן בזיקת הנאה עם החלקה הגובלת בקיר המשותף עם חלקה 388 גוש 6107.

סה"כ מתוכננות 32 יח"ד. העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

החלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-002 מתאריך 06/12/2023

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:





- מוצעת בניה בקו 0 שאינה בקיר משותף מתואם בין שני המגרשים בכתובת בני משה 33 ובני משה 31, בשעה שתלויות ועומדות שתי בקשות לבניה חדשה בו זמנית בשתי כתובות אלו.
  - מוצע חדר אופניים בקומת הקרקע בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
  - לא נראה מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.
  - מוצעים מסתורי כביסה בבנייה חדשה בהבלטה מתוואי הבניין. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
  - מוצעים 23 פאנלים סולאריים עבור 32 יח"ד. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
  - במסמכי הבקשה לא צורפה תכנית פיתוח ולא צורפה פריסת גדרות.
2. לדחות את ההתנגדות בהתאם לכתוב מעלה בהתייחסות להתנגדויות ובהערות נוספות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני משה 31

6107/388	גוש/חלקה	23-0482	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0557-031	תיק בניין
763.00	שטח	22-03087	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קרן קרנדלן בע"מ  
הארד 3, תל אביב - יפו 6971056

### 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): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1608.25, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים טכניים וחניה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 32, על הגג: קולטי שמש, אחר: קולטי שמש, יחידות עיבוי מיזוג אויר, מפוחים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: בניית בניין חדש בקיר משותף עם חלקה 389 גוש 6107.

התכנון יכולול 9 קומות מעל מפלס הכניסה הכוללות קומת קרקע וקומת גג חלקית בנסיגות לפי התוכניות התקפות.

בנוסף, מתוכננות 3 קומות מרתף לצורכי אחסנה, מערכות ומתקנים טכניים וחנייה. המרתף יתוכנן בזיקת הנאה עם החלקה הגובלת בקיר המשותף עם חלקה 389 גוש 6107.

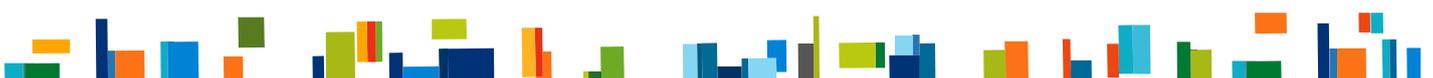
סה"כ מתוכננות 32 יח"ד, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

### החלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-0021 מתאריך 06/12/2023

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצעת בניה בקו 0 שאינה בקיר משותף מתואם בין שני המגרשים בכתובת בני משה 33 ובני משה 31, בשעה שתלויות ועומדות שתי בקשות לבניה חדשה בו זמנית בשתי כתובות אלו. לא ניתן





להתייחס לקיר המשותף במגרש הסמוך כקיר קיים לצורך בקשה זו כאשר הבניה מבוקשת להריסה  
בבקשה אחרת ובהיקף אחר.

מבוקשת קורה המשכית בין שטחי המרפסות בבניה קשיחה. בחריגה מקו בניין קדמי. לא ניתן  
לאשר.

למסמכי התכנית לא צורפה תכנית פיתוח ולא צורפה פריסת גדרות.

מוצעים 25 פאנלים סולאריים עבור 32 יח"ד. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את  
צרכי הבניין כולו.

2. לדחות את ההתנגדות בהתאם לכתוב מעלה בהתייחסות להתנגדויות ובהערות נוספות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה התקבלה פה אחד.



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמונאים 5א

6932/11	גוש/חלקה	23-0180	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0069-005	תיק בניין
235.00	שטח	22-02260	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פפיר בלב העיר (חשמונאים 5א, ת"א) בע"מ  
תע"ש 1, רמת גן 5251243

### עורך הבקשה

בני מולכו  
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 5, מבוקשים שינויים פנימיים: מחיצות פנימיות וחלוקה פנימית לחדרים.,  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

### החלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות (קרקע + 2 קומות עליונות) כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 8 יח"ד,

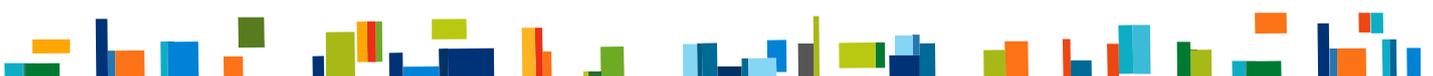
כולל תוספות מכח תמ"א 38:

- 2.5 קומות בקונטור הקומות שמתחת
- תוספת יח"ד אחת
- הקטנת קווי בניין לטובת ממ"ד

כולל ההקלות הבאות:

- אי נסיגה 1.2 מ' ממעקה הגג,
- הגבהת גובה הבניה מעל 2.5 מ' נטו ומעל 4 מ' ברוטו.
- פרגולה מבטון

2. לדחות את ההתנגדויות לעניין קרבה של המזגנים לבניין המתנגדים, שכן הועלתה תכנית מתוקנת,



לדחות את ההתנגדויות להגדלת הצפיפות והקטנת היצע החניה שכן הבקשה מוגשת מכוח תוכניות תקפות. ומוצע פתרון חלופי לחניה (קרן חניה) בעניין הטענה להעדר דוחות קונס' לסימוכין בבקשה - הטענה נידחת שכן הבקשה קיבלה חו"ד חיובית במכון רישוי.

3. לאשר פתרון חלופי עבור 6 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע

#### תנאים למתן היתר

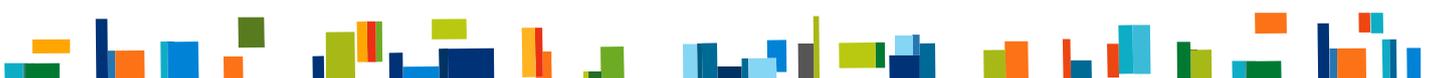
#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
6	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.



#	תנאי
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 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.



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לסקוב חיים 16

7099/40	גוש/חלקה	21-0255	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	17/02/2021	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0787-016	תיק בניין
599.00	שטח	20-00495	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עוגן התחדשות עירונית בע"מ  
הנשיא יצחק בן צבי 72, הרצליה 4639972

### עורך הבקשה

דרור רימוק  
חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 62482

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 907.18, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 15, על הגג: אחר: גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: כניסה למתקן חניה, כמות מקומות חניה: 17, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 2,450.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות, להוסיף תנאי לתחילת עבודות להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-0014 מתאריך 11/08/2021:

עמידה וביצוע ההתחייבות אליה הגיעו הצדדים בצוות ההתנגדויות לנושא הסדרת גישה לחניה עבור הבניין הסמוך בלסקוב 18 כתנאי לתחילת עבודות הבניה.  
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
החלטה התקבלה פה אחד.



החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0014 מתאריך 11/08/2021

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 19  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0014 מתאריך 11/08/2021

1. לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית (סה"כ 7 קומות) ומעל 2 קומות מרתף, עבור 15 יח"ד. בקומות המרתף: מתקן חנייה אוטומטי עבור 18 מקומות חנייה (כולל חנייה עבור רכב נכה), 3 חניות אופנועים, 17 חניות אופניים, שטחים נלווים ל-2 דירות הקרקע העורפיות במרתף העליון, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

א. כולל תוספות מכוח תמא 38 כמפורט:

- סגירת קומת עמודים ובנוסף, קומת גג חלקית
  - הקטנת קווי הבניין הצדדיים מ- 3.60 מ' ל- 3.00 מ'
  - הקטנת קו בניין אחורי מ- 6.20 מ' ל- 5.00 מ'.
  - תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר, סה"כ = 91 מ"ר.
  - תוספת זכויות של עד 3.5 \* השטח של קומה טיפוסית מורחבת = 724.85 מ"ר.
  - תוספת 5 יחידות דיור
- ב. כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות קדמיות ואחוריות עד 40% מהמרווח או 2.0 מ', הקטן מבניהם, בהתאם לתקנות חישוב שטחים בתקנות התכנון והבנייה.
  - הקמת תא קליטה מתרומם למתקן חנייה תת קרקעי ל-18 כלי רכב הבולט בעת קליטת הרכבים בלבד, טרם הורדתם לתת הקרקע.
2. לדחות את טענות המתנגדים שכן במסגרת ועדת ההתנגדויות הצדדים הגיעו להסכמה ונמצא פתרון המוסכם על הצדדים כפי שנכתב בהמלצת צוות ההתנגדויות. בנוסף, הבקשה נבדקה בהתאם להוראות התכנון, תנאים מגבילים לרובע 5-6, תקנות התכנון והבניה, הנחיות מרחביות וכו' ונבדקה גם בהתאם ע"י מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

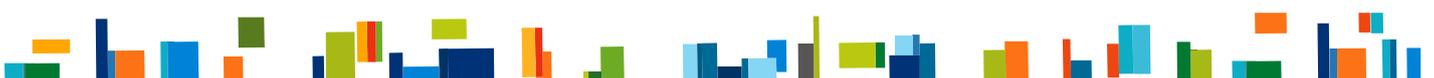
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 28.3.19 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים להתחלת עבודות

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



**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

**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.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 0008-21-30 מתאריך 13/07/2021

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 0008-21-30 מתאריך 13/07/2021

לאחר ששמענו את הצדדים לרבות המתנגדים ותגובת המבקשים, לרבות היזם ועורך הדין של נציגי המבקשים, הצדדים הגיעו להסכמה כי ההתנגדות תוסר והיזם יקח על עצמו להסיר את החומה על רחוב לסקוב חיים, לצורך חנייה על חשבוננו בכפוף לאישור הגורמים המקצועיים ומהנדס העיר והמצב המשפטי של החלקה שדרכה יש לפתוח את המעבר, אישור זה או הסכמה זו כפופה למצב התכנוני והמשפטי כפי שיינתן בהמשך על ידי גורמי המקצוע בעירייה.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

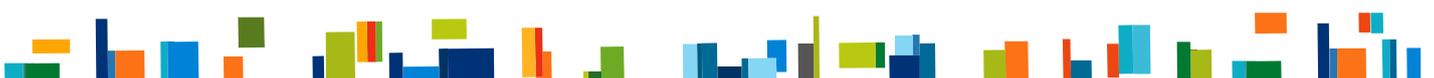
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-21-2 מתאריך 02/06/2021

לשוב ולדון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



07/12/2023  
 כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 147, בצרון 30

6150/394	גוש/חלקה	23-1015	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	09/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0758-147	תיק בניין
1,766.00	שטח	22-02192	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יצחק (צוקי) שי  
 בצרון 30, תל אביב - יפו 6789473

### עורך הבקשה

יעל קוגל  
 ת.ד. 7142, גן יבנה 70800

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר תכנית הרחבה: 2691 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 83.59, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הזזת קירות פנים  
 פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 39.91, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.68, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.47, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

**החלטה: החלטה מספר: 14**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-02 מתאריך 06/12/2023**

1. לאשר את הבקשה לשינויים והוספת חדר יציאה לגג, בדירה קיימת בקומה השנייה, באגף אמצעי של בניין מגורים טורי בן 2 קומות.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן התכנית עודכנה ללא מרפסת בחזית הצפונית ולא תהיה פגיעה במתנגדים.

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	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.

**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.



07/12/2023  
 כ"ד כסלו תשפ"ד

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**אמזלג 31, אמזלג 33, רוקח שמעון 14, רוקח שמעון 16**

6929/156	גוש/חלקה	23-0597	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	24/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0162-033	תיק בניין
173.00	שטח	21-01162	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

הודיה בנעים  
 אמזלג 8, תל אביב - יפו 6514857 אילן ז'אן בנעים  
 אמזלג 8, תל אביב - יפו 6514857

**עורך הבקשה**

רוני אלרואי  
 שמורת השרון 1, שפיים 6099000

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 469.15,  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר,  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 1,  
 על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2,  
 פירוט נוסף: בניית קוטג' בן שתי קומות+מרתף+עליית גג+חנייה מקורה+מעלית+בריכה,  
 בריכה: קומה: 2, מיקום: גג בתחום קווי בנין, נפח (מ"ק): 16.67, גודל: 14.5 מ"ר,  
 נפח חפירה (מ"ק): 468.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר  
 קיים

**החלטה: החלטה מספר: 15**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-02 מתאריך 06/12/2023**

לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן 2  
 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף לפי הוראות תכנית 2277 ו-ע1.

**כולל ההקלות הבאות:**

1. הקמת בריכה בקומת הגג בתחום קווי בניין
2. מפלס תחילת שיפוע הגג מתחיל ב-6.59 מ' במקום ב-6.00 מ' מהרחוב
3. חצר מונמכת במפלס המרתף לצורך אוורור קומת המרתף.



לאשר פתרון חלופי להסדר של 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח.

לדחות התנגדות שכן אין פגיעה במתנגד.

בכפוף 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	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
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	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום אגרות והיטלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

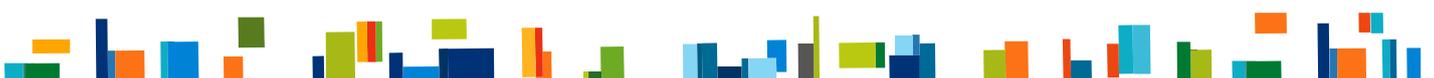
#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון

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.



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרזון 3

6134/223	גוש/חלקה	23-0850	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	11/06/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	1029-003	תיק בניין
1,676.00	שטח	21-00821	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אפקטיב התחדשות פרזון 3 בעמ  
אלון יגאל 94, תל אביב - יפו 6789139

### עורך הבקשה

עמירם כץ  
אחד העם 126, תל אביב - יפו 6425311

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: תכנית שינויים להיתר 22-0318 תמא 38, יקר השינויים הם תוספת מרפסות לדירות, שינויים, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בחלוקת מחיצות פנימיות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0021 מתאריך 06/12/2023

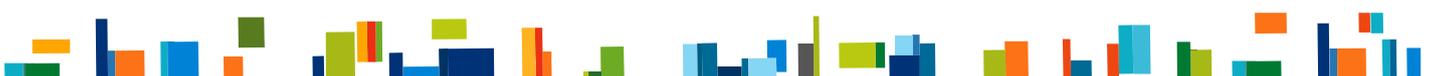
לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס': 20220318 שניתן לשינויים וחיזוק בפני רעידת אדמה של בניין קיים בן 4 קומות מעל מקלט תת-קרקעי במסגרת תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, השינויים כוללים:

1. שינויים פנימיים והרחבת הדירות הקיימות בהיתר מס' 655 לפי תכנית ההרחבות.
  2. בקומות המרתף - הקמת חניון עם מתקן חניה אוטומטי בחזית הצפונית מחוץ לקו הבניין.
  3. תוספת מרפסות לחזית צידית - צפונית בכל הקומות.
  4. בקומות התוספת הגבהת הקומות.
  5. תוספת מסתורי כביסה לחזית דרומית.
- לאשר הקלה עבור מתקן חניה אוטומי תת קרקעי מחוץ לקו בניין.

בכפוף 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



#	תנאי
	על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
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	ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20220318 לרבות תוקפו.
3	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.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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 פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	קיים מתקן דרך - ארון חשמל/ ארון תקשורת במדרכה שיועתק לתחום המגרש. לצורך כך, עליך להקצות בשטח המגרש גומחה בגודל המתקן הקיים. העתקת הארון תבוצע על ידי הרשות. לפני הגשת בקשה להיתר, יש לסמן בתכנית הראשית ובתכנית פיתוח.
4	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 614 בגוש 6134 ביעוד שצ"פ

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	אישור 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.



**החלטה התקבלה פה אחד.**



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תקוע 5

7242/5	גוש/חלקה	22-1969	בקשה מספר
נוה אליעזר וכפר שלם מזרח	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה הריסה	סיווג	4149-005	תיק בניין
884.00	שטח	21-02706	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אבן המוריה בע"מ  
נירים 3ג, תל אביב - יפו 6706038

### עורך הבקשה

יחיאל טימסית  
יפה אריה לייב 54, הרצליה 4632155

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: ללא מרתף,  
בקומת הקרקע: אחר: שינויים בפיתוח וחניה,  
על הגג: אחר: ללא שינוי,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: שינויים בפיתוח וחניה, כמות מקומות חניה: 4,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

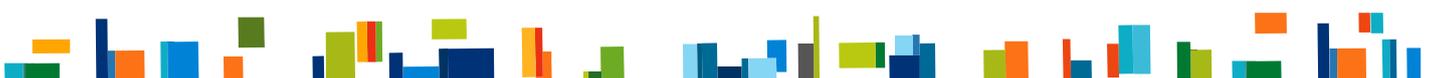
### החלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023

לאשר את הבקשה לביטול 15 מקומות חניה במתקני דו חניון וביטול מעלית רכב בתחום החצר הקדמית שאושרו בהיתר קודם מס' 0920-21.  
לאשר פתרון ל-4 מקומות חניה חדשים במרווח הצדדי צפוני, 2 מקומות חניה עיליים (1 מתוכם לחניית נכים) ו-2 מקומות חניה מוטמנים במכפיל חניה.  
לאשר פתרון חלופי להסדר 9.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח.  
לאשר שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ללא שינוי ותוספת בשטחי הבניה / בקווי הבניין ובמניין הקומות.

ככפוף 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)



תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.	4

#### תנאים בהיתר

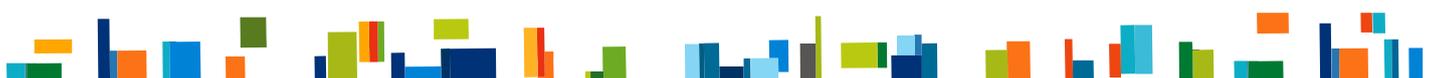
תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	2

#### הערות

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

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.



07/12/2023  
כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 18, בני ברק 11

6946/9	גוש/חלקה	23-0351	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	28/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0038-018	תיק בניין
397.00	שטח	21-01752	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.מאיר פרוייקטים 2015 בע"מ  
נגה 18, קיסריה 3070333

### עורך הבקשה

אורי שלום  
ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 242.45,  
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חדר אופניים,  
בקומת הקרקע: אחר: לובי, מסחר, כמות חנויות: 6, כמות חדרי שירותים: 3,  
על הגג: אחר: דירות גג מתוקף ג1,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 31.7,

### החלטה: החלטה מספר: 18

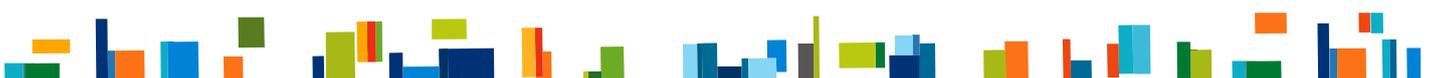
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-002 מתאריך 06/12/2023

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח התב"ע החלה על המגרש, למגורים עם  
מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף. סך הכל בבניין - 20 יחידות דיור  
(מתוכן 2 דירות בקומת הגג) ו-6 יחידות מסחר בקומת הקרקע.

### כולל ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו הבניין הצדדי ב-10% לצורך שיפור תכנון.
2. הקלה באופן הבינוי תוך הקטנת מספר הקומות ל-5 וקומת גג חלקית (לעומת 6 קומות מותרות וקומת גג חלקית) והגדלת התכסית בהתאם, לצורך תכנון מיטבי.
3. הקטנת הנסיגות בגג לכיוון רחוב בני ברק ויצירת נסיגה שאינה שווה כלפי שתי החזיתות, לצורך שיפור תכנון.

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	הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט.
3	חתימה על כתב התחייבות לפינוי השטחים הציבוריים התפוסים במגרש זה.
4	הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים ולנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ומדיניות העירייה התקפה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) (1) לחוק.
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
8	אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5026 ט.

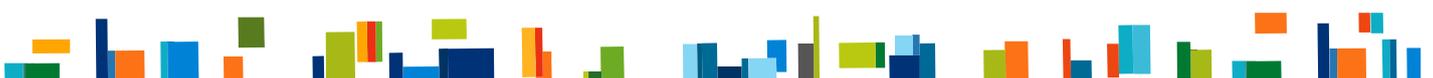
### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	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.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.**



07/12/2023

כ"ד כסלו תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ריב"ל 8, יד חרוצים 5

6976/190	גוש/חלקה	23-0637	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	30/04/2023	תאריך הבקשה
תעסוקה בניה חדשה בתי מלון	סיווג	0376-008	תיק בניין
1,010.00	שטח	20-02231	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

יובל גולדנברג  
ריב"ל 7, תל אביב - יפו 67778

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1854.22

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

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, מסעדה, אחר: מסחר-תעסוקה, לובי מלון, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1

פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: בית קפה\מסעדה ובית עסק. בקומות מעל מלון-78 חדרים

פירוט המבוקש על הגג: חדר מכוונות ומעלית, חדר מדרגות כללי

פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.80

פירוט נוסף: גדר קיימת לצד מערב גובה משתנה

הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

### ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-0021 מתאריך 06/12/2023

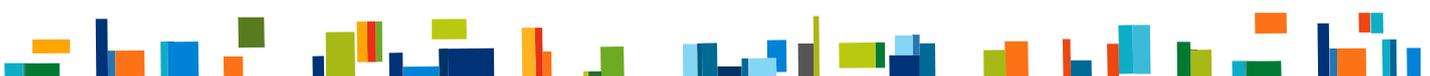
1. לאשר את הבקשה להריסת חלק מבניין קיים הכוללת הריסת המחצית הצפונית של קומת הקרקע קיימת והריסת 4 קומות שלד, בבניין קיים בן 4 קומות בשלב שלד מעל קומת קרקע וקומת מרתף עבור תעשייה;

2. לאשר הריסת חלקית של המרתף ובנייתו מחדש במפלס נמוך.

3. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 4 קומות מלאות וגג טכני, מעל קומת קרקע המכילה מסחר לצורך בית מלון עבור 78 חדרי אירוח.

כולל ההקלות הבאות:

□ תוספת יחסית של 6% משטח המגרש השווה ל 47.67 מ"ר.



□ תוספת יחסית של שטחי השירות עד 5% שטח המגרש השווים ל 39.73 מ"ר.

□ עבור 10% השווים ל 0.30 מ' בקווי בניין ציידים מותרים של 3.00 מ' ובניה במרחק של 2.70 מ' לחזית צידית מזרחית ומערבית.

4. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן מעבר של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' הינו מעבר תיקני , כמו כן לא נמצאה כל סכנה בכך להולכי הרגל הנדרשים לגשת לשטחים הקיימים בהיתר.

5. לאשר פתרון חלופי להסדר 19.32 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה;

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

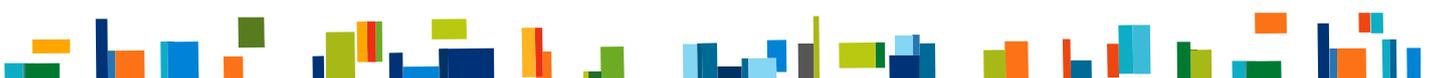
#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור משרד התיירות.
4	הצגת התחייבות חתומה לרישום הערת אזהרה ללשכת מקרקעין לטובת הערייה להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי המבנה ללא הסכמת הערייה.
5	אישור אגף ייעודי קרקע על ביצוע הפקעה.
6	אישור משרד הבריאות.
7	אישור רשות הכבאות
8	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
9	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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	שיפוץ המבנה בפועל (בהתאם להנחיות לשיפוץ בתיק מידע 20-02231)

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.



**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	רישום הערת אזהרה ללשכת מקרקעין לטובת הערייה להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי המבנה ללא הסכמת הערייה.
4	אישור על שיפוץ המבנה בפועל בהתאם להנחיות שניתנו כמפורט בתיק המידע
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 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.
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
8	אישור אגף נכסי עירייה
9	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

