

ד' טבת תשפ"ג
28 דצמבר 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובינה
ישיבה: 11:00 שעה : 21/12/2022 תאריך : 22-0022
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 11:00
בנוכחות החברים: דורון ספיר-יו"ר הוועדה המקומית, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, חן אריאלי,
חן קראוס, ליאור שפירא, ענת בן לוי לזרוב

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

הועדה מאשרת את פרוטוקול מספר 22-0021 מתאריך 30/11/2022

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס' דף
1	22-0597	0825-005	יד המעביר 5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	1
2	22-0869	2123-010	אלתרמן נתן 10	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	7
3	22-1204	2151-010	מינץ בנימין 10	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	10
4	22-1093	2100-002	יוניצ'מן 2	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	13
5	22-1100	0902-024	הברזל 24א	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	16
6	22-1192	2106-102	אשכול לוי 102	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	20
7	22-1246	0829-023	פתחיה מרגנשבורג 23	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	23
8	22-1247	0901-017	הפרסה 17	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	27
9	22-0277	0837-024	אליהו מפרארה 24	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	30
10	22-1136	2009-008	הררי 38	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	36
11	22-1298	0914-047	הגולן 47	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	40
12	22-0895	0011-070	אחד העם 70	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	43
13	22-0958		בית לחם 4א	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	46
14	22-1862	0016-004	בלפור 4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	48
15	22-1517	0195-027	בזל 27	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	51
16	18-0873	1095-004	אהבת ציון 4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	55
17	22-1564	0196-091	עובדיה הנביא 9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	57
18	22-1156	3489-002	קויפמן יחזקאל 2	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	61
19	22-1292	0098-011	סמולנסקי 11	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	63
20	18-0641	0112-042	גאולה 42	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	67
21	22-1615	0494-050	יהודה המכבי 39	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	70
22	22-1645	0004-075	אלנבי 75	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	74
23	22-1114	0758-149	בצרון 32	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	79
24	22-1177	0759-011	יניב 6	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	81
25	22-1215	1051-010	עודד 10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	84
26	22-1704	0533-087	שדה יצחק 89	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	87
27	22-1716	04176-042	מעפילי אגוז 42א	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	90
28	22-1671	0540-042	גוש עציון 44	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	95
29	22-0953	0041-037	הרכבת 52	תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	98
30	22-1057	3503-023	הראבי"ע 23	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	101
31	22-1075	3505-064	מקור חיים 64	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	105
32	22-1429	3502-047	חובות הלבבות 47	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	108
33	22-1389	0032-024	הקונגרס 24	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	111
34	22-1006	3775-018	סומקן 18	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	115
35	22-1036	3072-014	נס לגויים 14	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	117
36	22-1037	3072-018	1 3969	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	121
37	22-1038	3072-018	1 3969	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	125

ד' טבת תשפ"ג
28 דצמבר 2022

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 22-0022-2 תאריך: 21/12/2022 שעה: 11:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

השתתפו ה"ה :
חברי הועדה :

לא נכח בדיון בבקשה ברחוב מינץ 12	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר חבר מועצה	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא רועי אלקבץ חן אריאלי אופירה יוחנן וולק מיטל להבי
לא נכח בדיון בבקשות ביצחק שדה 89, יניב 6 לא נכחה בדיון בבקשה ברחוב הקונגרס 24 לא נכחה בדיון בבקשה ברחוב עודד 10 ע"י ענת בן לוי לזרוב	סגנית ראש העירייה חברת מועצה סגנית ראש העירייה	

לא נכחה בדיון בבקשה ברחוב הקונגרס 24	סגנית ראש העירייה נציגה בעלת דעה	חן קראוס מלי פולישוק	נציגים בעלי דעה מייעצת :
---	-------------------------------------	-------------------------	--------------------------

נעדרו ה"ה :
חברי הועדה :

חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציגת שר הפנים מ"מ נציג שר הפנים נציגת השר לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה נציג שר הבינוי והשיכון נציגת שר הבריאות נציג שר המשטרה נציגת מינהל מקרקעי ישראל נציגת כיבוי אש נציגת מינהל התכנון נציג רשות העתיקות	אסף הראל עבד אבו שחאדה אלחנן זבולון אדר' חגית אלדר אדר' טלי דותן אדר' עמית גולדשטיין נילי יוגב טל בן דוד כהן אינג' לזר פלדמן אינג' ולרי פוהורילס רפ"ק מוטי מאירי גילי טסלר-אשכנזי משה רענן אדר' בתיה מלול דייגו ברקן	נציגים בעלי דעה מייעצת :
---	--	--------------------------

נכחו ה"ה :

מהנדס העיר/מזכיר הועדה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהלת מכון הרישוי המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מהנדסת רישוי בכירה מהנדסת רישוי בכירה מהנדס רישוי בכיר מהנדס רישוי בכיר מהנדסת רישוי בכירה מזכיר ועדת בניין עיר	אדר' אודי כרמלי אדר' הלל הלמן איריס גלאי עו"ד הראלה אברהם- אוזן אינג' פרידה פירשטיין אלנה דוידזון אדר' שמעון ברנשטיין אינג' מאיר טטרו אינג' יבגניה פלוטקין עו"ד פרדי בן צור	
---	---	--

ע"י מ"מ הילה גל

נעדרו :

מנהל מחלקת רישוי בניה מבקר העירייה מנהל הרשות לאיכות הסביבה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	אדר' מאיר אלואיל עו"ד חיה הורוביץ משה בלסנהיים נחמה עמירב
--	--



מרכז הועדה :

עו"ד שרון אלזסר
לימור קנדיל
רחלי קריספל

מרכזת הועדה
ע. בכירה למרכזת הועדה
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יד המעביר 5

בקשה מספר: 22-0597
תאריך בקשה: 12/04/2022
תיק בניין: 0825-005
בקשת מידע: 202000380
תא' מסירת מידע: 31/03/2020

גוש: 6636 חלקה: 762
שכונה: הדר-יוסף
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 1978 מ"ר

מבקש הבקשה: ר.ג. גנירס יזמות בע"מ
בית עזרא 45, בית עזרא 7928500

עורך הבקשה: לריה חורש
כנרת 15, בני ברק 5120260

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.6, כמות יח"ד לתוספת: 15, מספר יח"ד מורחבות: 48, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-8, שטח התוספת (מ"ר): 624, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד ומרפסת לכל יח"ד קיימת, חיזוקים לרבות עמודים וקורות בהיקף המבנה,

סגירת קומת עמודים לרבות תוספת יח"ד ומתקנים טכניים

תוספת מתקן חניה אוטומטי בתת הרקע, תוספת חדר שנאיים חח"י תת קרקעי

תוספת 2.65 קומות מעל בקיים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 1966, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.7,

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

התנגדויות:

שם וכתובת	נימוקים
דניאל אנכונא, רחוב אש שלום 26, תל אביב - יפו 6948324	1. מתנגד לבניה שכן היא תגרום לרעש וזיהום אוויר לכל דיירי הסביבה ומבקש כיסוי הפרויקט במעטפת למניעת אבק ופגיעה בריאותית.

התייחסות להתנגדויות:

לדחות את ההתנגדות שכן לא הוגשו נימוקים תכנוניים.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים, 48 יח"ד, הכוללים:

- הסדרת 2 מרתפים נפרדים.
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד ומרפסת שמש לדירות הנ"ל.
- הרחבה ושינויים בקומת הקרקע
- מילוי קומת עמודים ותוספת 3 דירות גן כ"א עם ממ"ד, הסדרת לובי, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה, חדר גז וחדר חשמל.
- תוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים.



- תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65%, סה"כ 12 יח"ד.
- מתן זיקת הנאה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים לחיבור בין יד המעביר ממזרח למערב לכיוון גינת פרנקפורט.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסות לחזית קדמית מזרחית ב 1.47 מ' מעבר לקו הבניין של 7.00 מ'.
2. הבלטת מרפסות לחזית אחורית צפונית ב 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 8.00 מ'.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10330 נח.
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש. בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנ השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההרסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
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. הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
 2. רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור, רוכבי אופניים והולכי רגל הכל שעות היממה. ורישום שטחים משותפים.
 3. השלמת כל 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.



- פיתוח החצר לפי תוכנית מאושרת מראש.
- פרוק שטחי רצוף בחצר וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
- תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
- פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשינוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.
- תיקון מרפסות פתוחות לפי מפרט מס' 74 לרבות מדה אטום וריצוף חדש.
- פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזג אויר, דודי שמש וכו').
- תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
- פרוק כל החלונות.
- 4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
- 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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
- אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10330 נח.
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש. בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנ השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
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. הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור, רוכבי אופניים והולכי רגל הכל שעות היממה.



3. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
1. פיתוח החצר לפי תוכנית מאושרת מראש.
2. פרוק שטחי רצוף בחצר וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
3. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
4. פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.
5. תיקון מרפסות פתוחות לפי מפרט מס' 74 לרבות מדה אטום וריצוף חדש.
6. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אויר, דודי שמש וכו').
7. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
8. פרוק כל החלונות ה
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין :

דורון ספיר: דיון נוסף.
אלנה דוידזון: ממליצים על תוספת בנייה של 2.5 קומות קיים. הנושא נבדק עם צוות תכנון בתנאי שהם סימנו זיקת הנאה לטובת הציבור.
דורון ספיר: או.קיי, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים, 48 יח"ד, הכוללים:

- הסדרת 2 מרתפים נפרדים.
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ותוספת ממ"ד ומרפסת שמש לדירות הנ"ל.
- הרחבה ושינויים בקומת הקרקע
- מילוי קומת עמודים ותוספת 3 דירות גן כ"א עם ממ"ד, הסדרת לובי, חדר עגלות ואופניים, חדר אשפה, חדר גז וחדר חשמל.
- הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים.
- תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65%, סה"כ 12 יח"ד.
- מתן זיקת הנאה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים לחיבור בין יד המעביר ממזרח למערב לכיוון גינת פרנקפורט.

כולל ההקלות הבאות:



3. הבלטת מרפסות לחזית קדמית מזרחית ב 1.47 מ' מעבר לקו הבניין של 7.00 מ'.
4. הבלטת מרפסות לחזית אחורית צפונית ב 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 8.00 מ'.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3. 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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10330 נח.
7. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש. בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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.
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. הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור, רוכבי אופניים והולכי רגל הכל שעות היממה. ורישום שטחים משותפים.
3. השלמת כל סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
4. *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.
5. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6. - פיתוח החצר לפי תוכנית מאושרת מראש.
7. - פרוק שטחי רצוף בחצר וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
8. - תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.



- פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.
- תיקון מרפסות פתוחות לפי מפרט מס' 74 לרבות מדה אטום וריצוף חדש.
- פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אויר, דודי שמש וכו').
- תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
- פרוק כל החלונות.
- 4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
- 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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אלתרמן נתן 10 אלתרמן נתן 12

גוש: 6625 חלקה: 923	בקשה מספר: 22-0869
שכונה: 'נאות אפקה ב'	תאריך בקשה: 01/06/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 2123-010
שטח: 1856 מ"ר	בקשת מידע: 202002153
	תא' מסירת מידע: 22/12/2020

מבקש הבקשה: מטרופוליס (פ.א.א.) 2001 יזמות אורבנית בע"מ
ששת הימים 30, בני ברק 5120261

עורך הבקשה: תשובה יואב
פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 7, שטח הריסה (מ"ר): 2513.6,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה מקורה, חדר חשמל,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מחסנים, חדר אופניים, חדר עגלות ומועדון דיירים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 66,

על הגג: קולטי שמש, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.79,

פירוט נוסף: זיקת הנאה להרחבת המדרכה הציבורית, פירי איורור, חניית אופניים ואופנועים,,

נפח חפירה (מ"ק): 14,130.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

בהמשך להחלטת הוועדה מספר 22-0016-2 מתאריך 07/09/2022 לבטל תנאים מספר 1, ו 2 ולהוסיף את התנאים
הבאים התואמים למסלול בקרת תכן עירונית:

תנאים לקבלת היתר:

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים למתן היתר

1. הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה ואי סגירת מרפסות בולטות ומקורות
תשלום אגרות והיטלים.
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה,) אם
נדרש לפי דין
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- 5.



6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה

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 48332 נח.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6. 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

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתה והעתקת 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 העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור, הולכי רגל ורוכבי אופניים לרוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לאלתרמן נתן.
3. רישום בפועל בספר המקרקעין של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה ואי סגירת מרפסות בולטות ומקורות
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 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

לא ניתן לשחרר היתר הנדון ללא היתר לבקשה לשינויים לגבי רמפה ומעברים בזיקת הנאה במרתף עם הבניין הסמוך באלתרמן 6-8

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין :

דורון ספיר: דיון נוסף.
אלנה דוידזון: מבטלים את התנאי שנדרש - מכון בקרה. אנחנו שחררנו היתר לבניין 6-8, שם התיק היה ישן ולא דרשנו מכון בקרה.
דורון ספיר: אישרנו את הבקשה הזאת.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0022 מתאריך 21/12/2022

בהמשך להחלטת הוועדה מספר 2-22-0016 מתאריך 07/09/2022 לבטל תנאים מספר 1, ו 2 ולהוסיף את התנאים הבאים התואמים למסלול בקרת תכן עירונית:

תנאים לקבלת היתר:

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מינץ בנימין 10

בקשה מספר: 22-1204
תאריך בקשה: 25/07/2022
תיק בניין: 2151-010
בקשת מידע: 202000557
תא' מסירת מידע: 21/05/2020

גוש: 6636 חלקה: 707
שכונה: הדר-יוסף
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 1590 מ"ר

מבקש הבקשה: בן שלום במינץ 10 בע"מ
אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606

עורך הבקשה: כהנא טלי
תע"ש 1, רמת גן 52512

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1056.27,

במרתפים: מספר מרתפים,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

בקומות: קומה מפולשת,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

התנגדויות:

שם וכתובת	נימוקים
יסעור יוסי רחוב אליהו מפרארה 19, תל אביב - יפו 6986569	הקרבה תיפגע באיכות חיינו ובערך הדירות שלנו. הקלה בקווי בניין אינה באה בחשבון כמו כן מדאיג מאוד נושא החניה. (דייר ברחוב מינץ 8)

התייחסות להתנגדויות:

מומלץ לא לקבל את ההתנגדות שכן לאחר אישור קו הבניין נותר מרחק של מעל 9.00 מ' בין הבניין הנדון לבניין המתנגד. בנוסף, הבקשה עברה הליך ארוך של תיאום תכנון מול צוות התכנון ובשיתוף דיירי הרחוב ורוב המבנים הרחוב לצורך קבלת תכנון אחיד לרחוב לצמצום רמפות יצירת זיקות הנאה ושטחים ירוקים. הבקשה הוגשה בהתאם לני"ל.

בהתאם למפורט לעיל, מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית מעל קומת מרתף (עבור 12 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3א בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 29 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
א. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.10 מ' לצורך הקמת דירות.
ב. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה לחלקה הנידונה בגוש 6636 מספר 707 ו ל 2 חלקות סמוכות מדרום מספר 706 ברחבו מינץ 12 ומספר 705 ברחוב מינץ 14.

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



2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן לאחר אישור קו הבניין נותר מרחק של מעל 9.00 מ' בין הבניין הנדון לבניין המתנגד. בנוסף, הבקשה עברה הליך ארוך של תיאום תכנון מול צוות התכנון ובשיתוף דיירי הרחוב ורוב המבנים הרחוב לצורך קבלת תכנון אחיד לרחוב לצמצום רמפות יצירת זיקות הנאה ושטחים ירוקים. הבקשה הוגשה בהתאם לנ"ל.

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. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 126,564 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. אושרה כריתה של עצים 4-7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל בספר המקרקעין של תקנה 27 לרישום שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקות ההנאה.
3. רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה במרתף לחלקה הנידונה ו ל 2 חלקות סמוכות מדרום חלקה 706 ברחוב מינץ 12 וחלקה 705 ברחוב מינץ 14 למעבר כלי רכב והולכי רגל ושימוש ברמפות המשותפות.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 22 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

אלנה דוידזון: תמ"א 38, הריסה ובנייה מחדש. ברחוב מינץ ישנם 4 פרויקטים, 16, 14, 12 שאושרו וכעת מינץ 10. ליאור שפירא: אנחנו מאשרים, חוות דעת.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית מעל קומת מרתף (עבור 12 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 א בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 29 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 - א. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.10 מ' לצורך הקמת דירות.
 - ב. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה לחלקה הנדונה בגוש 6636 מספר 707 ו ל 2 חלקות סמוכות מדרום מספר 706 ברחבו מינץ 12 ומספר 705 ברחבו מינץ 14.

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

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן לאחר אישור קו הבניין, נותר מרחק של מעל 9.00 מ' בין הבניין הנדון לבניין המתנגד. בנוסף, הבקשה עברה הליך ארוך של תיאום תכנון מול צוות התכנון ובשיתוף דיירי הרחוב ורוב המבנים הרחוב לצורך קבלת תכנון אחיד לרחוב לצמצום רמפות יצירת זיקות הנאה ושטחים ירוקים. הבקשה הוגשה בהתאם לנ"ל.

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. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 126,564 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. אושרה כריתה של עצים 4-7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטח נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל בספר המקרקעין של תקנה 27 לרישום שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקות ההנאה.
3. רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה במרתף לחלקה הנדונה ו ל 2 חלקות סמוכות מדרום חלקה 706 ברחבו מינץ 12 וחלקה 705 ברחבו מינץ 14 למעבר כלי רכב והולכי רגל ושימוש ברמפות המשותפות.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 22 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יוניצ'מן 2

בקשה מספר: 22-1093
תאריך בקשה: 10/07/2022
תיק בניין: 2100-002
בקשת מידע: 202101300
תא' מסירת מידע: 12/08/2021

גוש: 7224 חלקה: 6
שכונה: גלילות
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 13500 מ"ר

מבקש הבקשה: נייר הניה
יוניצ'מן 2, תל אביב - יפו 6936024

עורך הבקשה: סגל אפרת
יורדי ים 1, הרצליה 4676401

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: תוספת ממ"ד,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ב. מיניקוביץ עורכי דין	רחוב אידלסון 19, תל אביב - יפו 6342120	

עיקרי ההתנגדויות:

1. החלטת הוועדה לבקשה קודמת שהוגשה בתאריך 25/03/2020 אשר קבעה לא לאשר את הבקשה, נכונה גם לדחיית בקשה זו.
2. הוגש ערר ע"י המבקשת על החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה אשר לא התקבל.
3. המתנגדים הם בעלי זכויות חכירה ל-999 שנים, בבית משותף בן 72 דירות, הזכות על השטחים הציבוריים יש רק למי שרכש זכות חכירה ביחידה 78, למבקשת זכויות ת-1/57 מהשטחים הציבוריים המהווים את הרכוש המשותף.
4. בניה על רכוש משותף אסורה והיא פוגעת בזכות הקניינית של בעלי הזכויות.
5. בעלי הזכויות בשטחים המשותפים לא התבקשו לתת ולא נתנו את הסכמתם לתוספת הבניה המבוקשת.
6. שטח החלקה (6 בגוש 7224) אינו כלול בתחום התכנית 2566 א'.
7. המבקשת אינה זכאית לבצע בניה בשטחים העיקריים המבוקשים, שטחים אלו הם רכוש משותף.
8. אין להקים גדרות בשטח המסומן בתשריט כרכוש משותף.
9. מס' יח"ד בבית המשותף אינו 1 אלא 72.
10. סעיפים חסרים בנוסח הבקשה ואינם חתומים.
11. בחלק המזרחי של הבנין נחסמה שלא כדין דלת כניסה לבנין.
12. בבית המשותף קיים מקלט המשמש את בעלי הזכויות, אין הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בשאלות קנייניות אלא תכנוניות בלבד, אך לאור החלטת ועדת ערר, ככל שיוגש תוספת מרחב מוגן דירתי, יש לשוב ולדון בבקשה.
13. לפי תיק המידע יומלץ בפי הוועדה לא לדון בבקשה עד להכרעת הסוגיה הקניינית.
14. כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית מיום 20.05.2020 "בימים אלו מקודמת תכנית אשר כוללת הריסת כל הבינוי בחלקה 6 אשר קיבלה את אישור פורום מהנדס העיר" בנסיבות אלו אין מקום להתיר בינוי חדש בחלקה.
15. הוועדה המקומית מתבקשת להזמין את המתנגדים לדיון בהתנגדות.

התייחסות להתנגדויות:

1. בקשה זו שונה במהותה, אי לכך החלטת הוועדה לבקשה קודמת שהוגשה בתאריך 25/03/2020 אשר קבעה לא לאשר את הבקשה, אינה רלוונטית לבקשה זו.
2. ערר אשר הוגש ע"י המבקשת על החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה נסגר ע"י המבקשת, עם המלצה: "ככל שתוגש בקשה לממ"ד בגודל המותר לפי דין..."
3. למבקשת זכויות השוות ל-1/57 מהשטחים הציבוריים המהווים את הרכוש המשותף.

- 4-5, 7, 8 לא ניתן לאשר בניה על השטחים המשותפים ללא הסכמתם של החוכרים ובעלי הזכויות בנכס – ההתנגדות התקבלה.
6. ההתנגדות נדחת: שטח החלקה 6 בגוש 7224, כלול בתחום התכנית 2566 א'.
9. לפי ההיתר הקיים, מס' יח"ד בבית המשותף אינו 72, אלא 40 יח"ד מלונאיות.
10. הבקשה התקבלה ועברה תנאי סף, להגשת הבקשה כדין.
11. ניתן תנאי טכני להסדרת סגירת הדלת בחזית מזרחית.
12. המבקשים הינם בעלי מוגבלות פיזית, הנעזרים בכסא גלגלים לצורך תנועה, הממ"ד מבוקש לצורך נגישות למרחב מוגן, אי לכך, ההתנגדות נדחת.
13. אין הוועדה המקומית מוסמכת להכריע בשאלות קנייניות אלא תכנוניות בלבד.
14. אכן מקודמת תב"ע על המגרש, אך בהתאם להחלטת ועדת ערר לא ניתן לשלול בקשה לתוספת ממ"ד על המגרש, בתנאי הריסת כל הבניה על המגרש עם אישור התכנית והיתרי הבניה, אי לכך ההתנגדות נדחת.
16. הוועדה המקומית תזמן את המתנגדים לדיון בהתנגדות.

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

הריסת 3 מחסנים, קורות עץ עם בד יוטה מעליהן וגגון תריס חשמלי, בשטח המגרש בעת ביצוע עבודות הבניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: בקשה להקמת ממ"ד - לא אישרנו. הבקשה נדונה בוועדת ערר. ההחלטה היתר שאי אפשר לאשר את הממ"ד בגודל מינימלי. כעת מגישים מחדש. כל הבתים הסמוכים מתנגדים.

חן אריאלי: זה היה בדיון בהתנגדויות, מאחורי מתחם בלו. מתחם נמוך עם יחידות נופש.

אופירה יוחנן וולק: הם מיועדים להריסה.

ליאור שפירא: כל המתחם אמור להיהרס.

חן אריאלי: יש שם בעייה קניינית.

אלנה דוידזון: בשלב זה הם לא הורסים. הם מבקשים ממ"ד ליחידה אחת.

מלי פולישוק: למה בונים ממ"ד על בניין שעומד להיהרס?

אודי כרמלי: כי מבחינתם הם חושבים שהם ישארו שם עוד כמה שנים טובות.

מלי פולישוק: אני התפלאתי כשקראתי את זה. השאלה מה יהיה קודם - הממ"ד או התוכנית החדשה?

ליאור שפירא: התוכנית החדשה.

אופירה יוחנן וולק: מקבלים את המלצת הצוות, לא לאשר.

הלל הלמן: הסיבה העיקרית של הבקשה היא קניינית, לכן לא אישרו. אין טעם לאשר, לא ניתן לממש אותה, לפי הלכת "אלן אייזון".

דורון ספיר: חוות דעת.



בהמשך לדיון בהתנגדויות, ביקור במקום ביום 22.11.22 ולאחר עיון היועמ"ש בחומר שהועבר למזכירות הועדה על ידי ב"כ המתנגדים, עולה כי במקרה הנדון לאור היקף ההתנגדויות, לא ניתן יהיה לממש את הבקשה אשר משמעותה בניה ברכוש משותף. לפיכך, בהיעדר היתכנות קניינית ולפי הלכת אלן אייזן, לדחות את הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הברזל 24 א

בקשה מספר: 22-1100
תאריך בקשה: 11/07/2022
תיק בניין: 00902-024
גוש: 6638 חלקה: 355
שכונה: עתידים
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
שטח: 1000 מ"ר
בקשת מידע: 202100760
תא' מסירת מידע: 20/05/2021

מבקש הבקשה: בן חיים ויקטור
הברזל 24א, תל אביב - יפו 6971032

עורך הבקשה: חייט מיכל
השקדים 5, קרית ביאליק 27041

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר תכנית הרחבה: 0,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מלונות, שימוש חורג בקומה מספר: 3, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 400, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
עו"ד אבנר אשד הבעלים בתת החלקה הנדונה (מס' 4)	רחוב הברזל 24, תל אביב - יפו 6971032	עו"ד מטעם המבקש גרליץ עמנואל

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבקשה הנדונה עבור חדרי אירוח שנפסלה בעבר ע"י ועדת ערר וכן ע"י בתי המשפט, מאחר ולא ניתן לעשות שינוי תכנוני וקנייני במקרקעין. בשנת 2018 הוגשה בקשה זוהה והוצא ההיתר לשימוש חורג באופן תמורה, לאחר מכן ההיתר בוטל ע"י משרד המשפטים. על ההחלטה הוגש ערר, אשר התקבל וההחלטה היתה כי על מבקש הבקשה לשימוש חורג להגיש בקשה מלאה להיתר בנייה הכוללת את היקף כל עבודות הבנייה הנדרשות לצורך הקמת בית מלון, מחוץ לבניין וברכוש המשותף.
2. שטח הקומה בטאבו רשום 335 מ"ר ובהודעה שפורסמה 400 מ"ר.
3. הבקשה אינה חתומה כדת וכדין.
4. מדובר ב-12/13 יח"ד עצמאיות שניבנו ללא היתר ובגרימת נזק לקונסטרוקציית הבניין וסיכון יציבותו.
5. אין להכשיר בנייה לא חוקית ע"י שימוש חורג.
6. מדובר בחדרי אירוח דיסקרטיים המושכים אליהם עבריינות, סמים, פגיעה בנשים, מטרדי רעש ואללימות, ובניסיון לעקוף פסקי דין והחלטות ועדת ערר.
7. לפי תקנות סטייה ניכרת: "שימוש שיש בו שינוי מהיעוד שנקבע בתוכנית ושינוי באופי הסביבה הקרובה", על כן לא ניתן לאשר את הבקשה.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה הוגשה בעבר עבור שימוש חורג וטופלה ע"י רישוי עסקים, הבקשה אושרה כשימוש חורג מהיתר על ידי הוועדה המקומית אולם בהחלטת וועדת הערר בוטלה החלטת הוועדה המקומית ונקבע כי אופי העבודות המבוקשות מחייבות הגשת בקשה להיתר באופן מלא ולכן יש להגיש בקשה חדשה שתכלול את כל עבודות הבניה המבוקשות לצורך הקמתו של בית המלון.

1100-22 עמ' 17

לאור כל אלו התקבל הערר, בוטלה החלטת ועדת המענה לאיטור הבקשה, וועדת הערר קבעה כי על המבקש להגיש בקשה מלאה להיתר בניה אשר כוללות את כל עבודות הבניה המבוקשות לצורך בית המלון, בכלל זה עבודות האינסטלציה, העבודות הנדרשות בצד החיצוני של הבניין ובכוש המשותף. לפיכך ובהתאם להחלטת ועדת הערר הוגשה בקשה חדשה לשימוש חורג מתעשייה למלונאות. השימוש תואם תב"ע, לפיכך ניתן לדון בבקשה.

2. שטח קומה לפי היתר 400 מ"ר, כולל גרעין מדרגות קומתי, לפיכך ההתנגדות נדחית.
3. מפרט הבקשה חתום כדין ע"י המבקש, ההתנגדות נדחית.
4. בפסק הדין של המפקחת נקבע כי בהיעדר הוראה מתאימה בתקנון המוסכם, לא ניתן להתיר בניה של חדרי אירוח/מלונית בהיעדר כל הסכמה קניינית, תוך ביצוע חיבורים ובניה במתקנים משותפים (מים, ביוב, ונטות, דלת כניסה) ובהמשך, בנית מלונית בבית משותף לא יכולה להיעשות מבלי הסכמת יתר בעלי הזכויות, ומכל מקום, אין כל נימוק משפטי המתיר כפיית הסכמה על הנתבע, לאור האמור, ההתנגדות מתקבלת.
5. מדובר באישור בדיעבד לשימוש עבור מלונאות המותר לפי תכ' 3561 החלה על המגרש, לפיכך ההתנגדות נדחית.
6. מדובר בבקשה למלונית הכוללת 12 חדרים, השימוש מותר ע"פ התכנית וניתן להתאים את השימוש למבנה הקיים.
7. ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר והנ"ל יובא לשיקול דעת הועדה, לפיכך, ההתנגדות נדחית.
8. ראה סעיף 3.
9. התוכנית החלה על המגרש מאפשרת שימוש למלונאות, ולכן לא מדובר בסטייה ניכרת, ההתנגדות נדחית.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

בהתאם לחו"ד המשפטית, לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מתעשייה למלונאות, בקומה ג' בלבד, בבניין קיים בן 5 קומות המאושר כולו לתעשייה, שכן לאחר שמיעת הצדדים ובדיקה נוספת שנערכה ע"י השירות המשפטי נמצא כי בהתאם להלכת הלן אייזן יש לדחות את המבוקש נוכח המחלוקת הקניינית בין הצדדים ופסק הדין אשר ניתן ע"י המפקחת על רישום המקרקעין בתיק 5/692/2018 במסגרתו נקבע כי לא ניתן להתיר בניה של חדרי אירוח/מלונית בהיעדר כל הסכמה קניינית. נוכח האמור בחו"ד, מומלץ לקבל את ההתנגדות לפיה קיים פס"ד אשר אינו מתיר את המבוקש ולדחות את יתר הטענות בהתאם להתייחסות בוחנת הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון:

דורון ספיר: הייתה פה טענה שזה "Day use", לא?
חן אריאלי: כן. גם שם ההמלצה לא לאשר.
דורון ספיר: לא מאשרים.

מלי פולישוק: Day use, זה גם קנייני?
אלנה דוידזון: לא. יש החלטה של בית משפט.

דורון ספיר: Day use, זה up use.
מלי פולישוק: זה בדיעבד, זאת אומרת שזה בנוי ועשוי, אז זה הולך לתביעה אני מניחה?
הלל הלמן: כן, כמובן.

אופירה יוחנן וולק: מתעשייה למלונאות.

דורון ספיר: אנחנו מאמצים את חוות דעת מהנדס העיר לאחר דיון צוות התנגדויות.
ליאור שפירא: למה שיניתם את חוות הדעת?

דורון ספיר: הם לא שינו את דעתם.

ליאור שפירא: בעמוד 53 למטה אתם המלצתם לאשר.

אלנה דוידזון: המלצנו לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות, לאחר שהיה הדיון, שמענו את הצדדים, אמרו שיש החלטה של בית משפט.



הלל הלמן: לא שינינו את דעתנו בהיבט התכנוני. השירות המשפטי הפנה את תשומת ליבנו לכך שאנחנו לא יכולים לאשר פה כמו שמפורט בסיום חוות הדעת. ללא הסכמות שנדרשות פה, אנחנו לא יכולים לאשר את השימוש הזה.

חן אריאלי: לא היו הסכמות של הבעלים האחרים, מהקומות האחרות.

הראלה אברהם אוזן: ליאור, החומר המשפטי נמסר לנו בדיון בהתנגדויות. הוא לא צורף בבקשה מלכתחילה, אם הוא היה מצורף זה לא היה מגיע לדיון בהתנגדויות.

דורון ספיר: אם לא היה דיון בהתנגדויות היינו מאשרים את זה?

ליאור שפירא: בדיוק, על זה אני מלין.

הראלה אברהם אוזן: אם מגיש ההתנגדות אומר שאני מתנגד כי אין לו מספיק הסכמות, והוא לא מצרף פסק דין, אנחנו לא קוראים מחשבות.

ליאור שפירא: אין קורלציה או תיאום בין גורמי המקצוע?

הלל הלמן: יש תיאום הדוק.

אודי כרמלי: בדיוק בגלל זה המערכת עובדת כפי שהיא עובדת.

ליאור שפירא: כי עכשיו אם לא היה התנגדות, זה היה מאושר.

אודי כרמלי: בגלל זה בדיוק אתה דורש דיון בהתנגדויות.

ליאור שפירא: אני לא יוזם.

חן אריאלי: זה לא היה צריך להגיע להתנגדויות.

אודי כרמלי: הבנתי, כאילו אתה אומר שהדרישה שלכם לדיון בהתנגדויות, היא וולנטרית.

ליאור שפירא: לא את זה אני אומר, בגלל זה לא הבנתי.

חן אריאלי: הוא אומר שאם לא היה דיון בהתנגדויות, היינו עלולים לאשר משהו שיש פסק דין שאסור היה לנו לאשר, אודי כרמלי: ברור.

חן אריאלי: איפה המנגנון המפקח שלנו, אלמלא אנחנו סומכים על מי שהתנגד?

אודי כרמלי: אבל אז היה שמור לאותו בן אדם המנגנון השני שנמצא בדבר הזה שנקרא עררים, יכול לפנות לבית המשפט.

חן קראוס: אבל של מי האחריות?

אודי כרמלי: האחריות היא של מגיש הבקשה ושלנו.

הראלה אברהם אוזן: לא, ושל המתנגד.

חן אריאלי: אנחנו מאשרים משהו שיש מולו פסק דין שאסור לנו לאשר.

אודי כרמלי: אבל את לא יכולה לדעת את זה.

הראלה אברהם אוזן: מאיפה לנו לדעת את זה?

חן אריאלי: אז יש פה לקונה.

הראלה אברהם אוזן: לא, לא אין פה לקונה, לא סליחה. אני חושבת שהמערכת עובדת כמו שהיא עובדת עכשיו יוצא מן הכלל, אין פה לקונה. אני מגישה התנגדות - אם אני שולחת מכתב ובמכתב לא מספרת את כל הסיפור, קוראים את העובדות שסיפרתי, ועל סמך זה מקבלים החלטה.

חן אריאלי: אבל אנחנו מדברים לפני ההתנגדות.

חן קראוס: האם אנחנו מסתמכים על ההתנגדויות ועל האזרח שמגיש את ההתנגדויות ולא בודקים?

הראלה אברהם אוזן: לא. אני אסביר, זה לא המצב. סליחה רגע, אני אסביר.

חן קראוס: יכול להיות שיווצר מצב שאנחנו נאשר משהו בוועדה שאנחנו לא יכולים לאשר אותה, זאת השאלה?

הראלה אברהם אוזן: אתם חייבים להבין את הסיטואציה. הבקשה הוגשה על ידי מבקש ההיתר. מי שהגיש הוא בעל זכויות רשום בנסח רישום המקרקעין, לכן הבקשה הוגשה כדיון. לפי התקנות, מי שלא חותם על הבקשה מבין בעלי הזכויות, צריך לשלוח לו הודעה. יש פה בעל זכויות שלא חתם. שלחנו לו הודעה, הוא הגיש התנגדות. אם הוא היה מצרף להתנגדות שלו את פסק הדין, חוות הדעת של השירות המשפטי כבר בשלב קריאת ההתנגדות הייתה, יש פסק דין אי אפשר לפעול שלא על פי פסק הדין, וכבר זה היה מגיע עם המלצה שלילית. הוא לא צירף את פסק הדין. הוא טען יותר טענות כלליות. היתה פה החלטה לשמוע את ההתנגדות. בדיון הוא הביא פסק הדין. אם לא היינו קובעים דיון והיה משאיר את ההתנגדות שלו לקונית כמו שהיא הוגשה, ואנחנו היינו מחליטים לקבל את הבקשה, הוא היה יכול לעשות אחד מהשניים: או לגשת לוועדת ערר ושם להציג את פסק הדין, ואז היינו קוראים אותו, יש פה נתון שלא עמד בפני הוועדה המקומית והיינו מחזירים את זה אליכם לדיון. או שיכול ללכת עוד פעם לבקש צו מניעה אצל המפקחת על המקרקעין, ואז היינו מוציאים היתר שהיה צריך לתלות למסגר אותו על הקיר, כי אי אפשר לעשות אותו שום דבר. המערכת בנויה בצורה כזאת שיש לה כל הזמן איזונים ובלמים, אתם לא המחליטים האחרונים.

אופירה יוחנן וולק: אם לא היה מתנגד, האם אנחנו כמערכת היינו יודעים?

דורון ספיר: התשובה היא לא.

חן קראוס: כחברת ועדה, כשאני מאשרת משהו ואני מסתמכת על הידע המקצועי שאני מקבלת פה, אני צריכה לבדוק אותו?

אודי כרמלי: התשובה היא - לא.

חן קראוס: כי אחרת לפי מה שעולה פה, מסתבר שיש איזשהו מצב שאנחנו יכולים לאשר שאנחנו בכלל לא יכולים לאשר אותו.

הלל הלמן: אני רוצה לפרט את הנקודות שבהם יש ממשקים עם השירות המשפטי. יש שיתוף פעולה מאוד צמוד ורוב הדברים שהם כלליים, חוות דעת ופסקי דין, אנחנו עולים עליהם בשלבים האלה. כאן מדובר על משהו מאוד מאוד נקודתי, עד שהוא לא הסב את תשומת לבנו, לא היה לנו דרך להיחשף לזה. אבל קודם כל גם בתיקי המידע, עוברים ביקורת משפטית, אחר כך שנפתחת בקשה יש לנו שולחנות אזוריים שהשירות המשפטי הקצה להם אחראי לכל אזור והרישוי יושב כל שבוע על התיקים שיושבים באזור הזה. שם גם עולים על גבי נושאים ומתקנים אותם לפני הגעה לוועדה. בנוסף לזה, כל חוברת שלפניכם, השירות המשפטי עובר עליה לפני כן, גם היום יש פה עוד נושא אחד שהועבר בימים ובליחות האחרונים עם חוות דעת ויש שינויים, לפעמים גם אחרי שנשלחות ההחלטות של הוועדה פה לצד השני, הם לפעמים מסבים את תשומת לבנו לנקודות ואנחנו מתקנים את זה אם צריך. ויש גם מקרים חריגים. יש לכל אורך הדרך שיתוף פעולה מאוד הדוק, אני לא אגיד שאין אחת ל... דברים שחומקים מעינינו כמו נושאים מאוד נקודתיים כאלה, אבל בסך הכל אני רגוע וגם כל הוועדה פה יכולה להיות רגועה.

חן קראוס: או.קיי, תודה.
מלי פולישוק: למעשה אין חובה של המבקש להביא אישורים של כל בעלי העניין או בעלי הנכסים ומכאן זה נובע, יש כן חובה למי שרוצה להתנגד, להתנגד, זה ההבדל.

הראלה אברהם אוזן: כן, מי שהגיש את ההתנגדות, הוא צריך להציג את כל העובדות בהתנגדות, אם הוא לא מציג לי את כל העובדות אני מסתמכת על מה שהוא כותב, מצופה מהתנגדות כזו לעדכן שיש פסק דין ולצרף אותו. בסופו של דבר, אנחנו כרשות מינהלית - הוועדה עושה כל מה שביכולתה ובסמכויותיה, אף אחד לא מצפה מאיתנו לדעת דברים שלא מובאים לידיעתנו. אנחנו עובדים על פי התקנות, התקנות אומרות מי שלא חתם על הבקשה צריך לקבל הודעה. עבדו, שלחו לו הודעה, הוא שלח התנגדות, ההתנגדות שלו לא היתה מלאה ולכן הגענו עד הלום.
דורון ספיר: חוות דעת התקבלה פה אחד, לא לאשר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

בהתאם לחו"ד המשפטית, לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מתעשייה למלונאות, בקומה ג' בלבד, בבניין קיים בן 5 קומות המאושר כולו לתעשייה, שכן לאחר שמיעת הצדדים ובדיקה נוספת שנערכה ע"י השירות המשפטי נמצא כי בהתאם להלכת הלן אייזן יש לדחות את המבוקש נוכח המחלוקת הקניינית בין הצדדים ופסק הדין אשר ניתן ע"י המפקחת על רישום המקרקעין בתיק 5/692/2018 במסגרתו נקבע כי לא ניתן להתיר בניה של חדרי אירוח/מלונות בהיעדר כל הסכמה קניינית.
נוכח האמור בחו"ד, מומלץ לקבל את ההתנגדות לפיה קיים פס"ד אשר אינו מתיר את המבוקש ולדחות את יתר הטענות בהתאם להתייחסות בוחנת הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 102

בקשה מספר: 22-1192
תאריך בקשה: 24/07/2022
תיק בניין: 2106-102
בקשת מידע: 202200568
תא' מסירת מידע: 28/03/2022

גוש: 6630 חלקה: 805
שכונה: נופי ים
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
שטח: מ"ר

מבקש הבקשה: כהן צבי
אשכול לוי 102, תל אביב - יפו 6936183

עורך הבקשה: טרכטנברג ויקטוריה

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: הרחבת מרפסות קיימות ל-23 יחידות דיור מתוך 34 דירות בבניין,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. יוסף אמיר	רחוב אשכול לוי 100, תל אביב - יפו 6936182	דייר בבניין הסמוך
2. סוויסה שמשון	רחוב אשכול לוי 100, תל אביב - יפו 6936182	דייר בבניין הסמוך
3. פלד אליהו הגר	רחוב אשכול לוי 100, תל אביב - יפו 6936182	דייר בבניין הסמוך
4. פלד חי	רחוב אשכול לוי 100, תל אביב - יפו 6936182	דייר בבניין הסמוך
5. קסוטה צח	רחוב אשכול לוי 100, תל אביב - יפו 6936182	דייר בבניין הסמוך

עיקרי ההתנגדויות:

- באחריות הבניין (מזה 20 שנה) לפתח את השטח הפתוח שנמצאים תחת אחריותו ולבצע עבודות גינון ופיתוח לטובת הציבור.
- על פי המסמכים של העיריה - הבניין לא היה אמור לקבל אישור תעודת גמר למבנה עד לאחר שיובטח ביצוע גינון ופיתוח השטח הפרטי הפתוח - מה שלא קרה בפועל.
- אין ליושבי הבניין לקבל "פרס" על ההתעלמות המוחלטת שלהם מהחובה לטפל במפגע הזה במשך 20 שנים.
- העניין פוגע בבריאות התושבים באיזור ובאיכות החיים בשכונה ולכן יש להתנות את המשך ההתקדמות עם המרפסות בטיפול מקדים בעניין השטח הפתוח.
- תושבי הבניין אחראים על שטח שפ"פ ולא מטפלים בנושא קרוב ל 15 שנה.
- השטח מוזנח ומהווה מפגע בטיחותי ובריאותי, שכן, בחורף המקום מוצף ונוצרת ביצה גדולה, מסוכנת ומזוהמת אליה מתרכזים בעלי חיים רבים (תנים, ברווזים, חתולי רחוב וכד') בנוסף ליתושים שמציפים את האיזור בעקבות המים העומדים למשך חודשים רבים מאוד וסכנת טביעה לילדים קטנים המשחקים באיזור שכן במרחק של פחות מ-50 מטר יש גן שעשועים.
- בחורף כאשר יש גשמים הנקווים בשלולית מעל החניון התת קרקעי- דבר המהווה מפגע בטיחותי ותברואתי וכל פעם העירייה צריכה לבוא ולשאוב את המים.
- דרך הגישה לבניינים 100 ו-98 היא דרך בנין 102 כלומר במידה ותהיינה עבודות הגישה לחניות תהיה מסורבלת ואולי אף בלתי אפשרית.
- הבניין הנ"ל (לוי אשכול 102) אינו ממלא את חובתו המקורית בפיתוח שפ"פ בחלקה המשותפת עם בניינים נוספים.
- הבניין התחייב לכך במסגרת היתר הבנייה המקורי אך פשוט התעלם מחובתו.
- התוצאה של ההפרה היא שתחת הבניין שלנו ישנה חצר כורכר ענקית, מוזנחת, מלוכלכת ומסוכנת, אשר בקיץ נראית כמזבלה המושכת מזיקים ומעלה אבק, ובחורף הופכת לביצת ענק, הדבר מסב נזק עצום לאיכות חיי הדירים ולערך הדירות.
- אין לאפשר לבניין כזה היתרים נוספים כדי להשביח את ערכו, בזמן שהוא פוגע באופן קשה בשכניו.

התייחסות להתנגדויות:

1-12. מומלץ לקבל את ההתנגדויות ולדרוש תנאי לתחילת עבודות הבניה, סיום עבודות פיתוח השפ"פ בהתאם לתוכנית הפיתוח אשר תאושר על ידי גורמי המקצוע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

1. לאשר את הבקשה להגדלת שטח 23 מרפסות קיימות ו-5 מרפסות ללא גישה בתוך קורות עליונות, בדירות מס' 2, 6, 7, 11, 14, סה"כ 28 מרפסות, בקומות א-ז' בבניין בן 9 קומות מעל קומת כניסה ומרתף, בבניין בן 34 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
- הגדלת שטח מרפסות קיימות על חשבון שטח של 36.88 מ"ר ששוחרר משטחי ממ"ד, שחושבו בהיתר המקורי של הבניין בשטח של 5 מ"ר נטו ובפועל בנוי 9 מ"ר נטו;
2. לקבל את ההתנגדויות ולדרוש כתנאי לתחילת עבודות הבניה, פיתוח השפ"פ המצוי בחלקה 805 נושא הבקשה בהתאם לתוכנית הפיתוח אשר תאושר על ידי גורמי המקצוע.

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. ביצוע פיתוח השפ"פ בפועל לפני תחילת עבודות בניה, - כתנאי להיתר כפי שמופיע בהתחייבות מיום 15.12.04 לגינון ופיתוח השטח הפרטי הפתוח בהתאם לתוכנית הפיתוח המאושרת.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

ביצוע פיתוח השפ"פ בפועל כתנאי להיתר כפי שמופיע בהתחייבות מיום 15.12.04 לגינון ופיתוח השטח הפרטי הפתוח בהתאם לתוכנית הפיתוח המאושרת.

תנאים לתעודת גמר

אישור רשות הכבאות.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין:

אלנה דוידזון: הקמת מרפסות.

אופירה יוחנן וולק: לא היה פה דיון בהתנגדויות.

דורון ספיר: עיבדו את ההתנגדויות ונדרשו תנאים בהתאם למה שכתוב בסעיף. חוות הדעת לאשר.

ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה להגדלת שטח 23 מרפסות קיימות ו-5 מרפסות ללא גישה בתוך קורות עליונות, בדירות מס' 2, 6, 7, 11, 14, סה"כ 28 מרפסות, בקומות א-ז' בבניין בן 9 קומות מעל קומת כניסה ומרתף, בבניין בן 34 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
- הגדלת שטח מרפסות קיימות על חשבון שטח של 36.88 מ"ר ששוכרר משטחי ממ"ד, שחושבו בהיתר המקורי של הבניין בשטח של 5 מ"ר נטו ובפועל בנוי 9 מ"ר נטו;
2. לקבל את ההתנגדויות ולדרוש כתנאי לתחילת עבודות הבניה, פיתוח השפ"פ המצוי בחלקה 805 נושא הבקשה בהתאם לתוכנית הפיתוח אשר תאושר על ידי גורמי המקצוע.

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

פיתוח השפ"פ כתנאי להיתר כפי שמופיע בהתחייבות מיום 15.12.04 לגינון ופיתוח השטח הפרטי הפתוח בהתאם לתוכנית הפיתוח המאושרת.

תנאים לתעודת גמר

אישור רשות הכבאות.

הערות: ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פתחיה מרגנשבורג 23

גוש: 6623 חלקה: 422	בקשה מספר: 22-1246
שכונה: רביבים	תאריך בקשה: 02/08/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין: 0829-023
שטח: 749 מ"ר	בקשת מידע: 202100962
	תא' מסירת מידע: 04/07/2021

מבקש הבקשה: אהרונביץ דניאל
בנימין מטודלה 42, תל אביב - יפו 6954838

עורך הבקשה: ברעם ארנון
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, שטח הריסה (מ"ר): 153.69,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: בריכת שחיה ומתקני פנאי, חניון,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: דירת מגורים,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 9, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י צפתי עירית)

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועד לחנייה, בריכת שחיה לשימוש דיירי הבניין, ומרתף מוצמד אל דירה מס' 1, סה"כ 4 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - 6% הקלה עבור שיפור תכנון, בשטחים מעבר ל-54% המותרים, המהווים 44.96 מ"ר.
 - הגבהת גובה קומת העמודים עד ל-3.10 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים על פי תוכנית 1740 לצורך הסדרת מגורים.
 - ניוד שטחים מקומה ב' לקומת הקרקע ולקומה א', בשיעור של 5.89% לצורך הסדרת מגורים.
 - הקמת חצר מונמכת, במרווח צדדי מערבי, ברוחב 2.15 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
 - כניסה נפרדת אל מרתף המוצמד אל דירה מס' 1 עבור קליניקה.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ינתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

- אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
- אישור רשות הכבאות
- מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה

6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

1. קיר התמך והגדר בקו המגרש האחורי ישומרו על מנת להגן על עצים 20-26 במגרש שכן.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,766.3 ש.
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. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
5. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקן חניה.

תנאים להתחלת עבודות

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.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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. רישום תקנה 27 עבור :
- דירה מס' 1 במפלס הקרקע ובמרתף, מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
- אי סגירת חללים עוברים
- אי סגירת מרפסות בולטות.
- רישום השטחים המשותפים.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

ליאור שפירא: מבקש לפתוח את התוכנית, אני רוצה לראות איך יש בריכת שחייה משותפת.
אלון טל חנני: קומת המרתף מחולקת לחנייה והאזור השני - שטחים משותפים לבריכה, חדר כושר ובריכה.
דורון ספיר: מה גודל הבריכה?
אלון טל חנני: 18 מ"ר.
ליאור שפירא: אנחנו מאפשרים לעשות בריכה במרתף?
אלון טל חנני: כן, כל עוד היא משותפת.
ליאור שפירא: ואם לא היתה משותפת?
אלון טל חנני: בבית משותף לא היינו מאפשרים את זה.
אלנה דוידזון: בבית פרטי עד היום לא ראיתי בריכה.
אלון טל חנני: יש מקרים של בריכות טיפוליות.
אלנה דוידזון: במגרשים בגודל דונס, עושים בריכה במרתף.
ליאור שפירא: כמה דירות יש בבניין?
אלנה דוידזון: 4 דירות.
דורון ספיר: מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועד לחנייה, בריכת שחיה לשימוש דיירי הבניין, ומרתף מוצמד אל דירה מס' 1, סה"כ 4 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- א. 6% הקלה עבור שיפור תכנון, בשטחים מעבר ל-54% המותרים, המהווים 44.96 מ"ר.
- ב. הגבהת גובה קומת העמודים עד ל3.10 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים על פי תוכנית 1740 לצורך הסדרת מגורים.
- ג. ניוד שטחים מקומה ב' לקומת הקרקע ולקומה א', בשיעור של 5.89% לצורך הסדרת מגורים.
- ד. הקמת חצר מונמכת, במרווח צדדי מערבי, ברוחב 2.15 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
- ה. כניסה נפרדת אל מרתף המוצמד אל דירה מס' 1 עבור קליניקה.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ינתן ע"י השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. אישור רשות הכבאות
4. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה
6. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

1. קיר התמך והגדר בקו המגרש האחורי ישומרו על מנת להגן על עצים 20-26 במגרש שכן.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,766.3 ש.
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. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3)
5. העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקן חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. 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. רישום תקנה 27 עבור:
 - דירה מס' 1 במפלס הקרקע ובמרתף, מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
 - אי סגירת חללים עוברים
 - אי סגירת מרפסות בולטות.
 - רישום השטחים המשותפים.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמ' 45

0829-023

22-1246

21-00962



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הפרסה 17

גוש : 6335 חלקה : 45	בקשה מספר : 22-1247
שכונה : צהלה	תאריך בקשה : 02/08/2022
סיווג : תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין : 0901-017
שטח : 663 מ"ר	בקשת מידע : 202101871
	תא' מסירת מידע : 04/11/2021

מבקש הבקשה : ויסברגר רן
הפרסה 17, תל אביב - יפו 6908517

עורך הבקשה : ענת מסורי
צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת אחרת : תוספת בניה ושינויים פנימיים ' שינויים בחזיתות ובמבנה הגג בהתאם לשטח המאושר בהיתר

מס' : 2-970583 משנת 1997 תוספת חדר מכוונות תת קרקעי עבור בריכה בחצר, פרגולה ושינויים בפיתוח שטח ובגדרות, שימוש המקום כיום : בהיתר מבנה מגורים צמוד קרקע קיים בהיתר,

ברכיכה : קומה : קרקע, מיקום : חצר, נפח (מ"ק) : 64.59, גודל : 47.85

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין בן 2 קומות עם גג רעפים ובריכת שחייה במרווח צדדי צפוני, עבור יח"ד אחת (קוטג').

כולל ההקלות הבאות :

1. ניווד שטחים בין קומה א' לקומת הקרקע בשיעור של 2% (13.56 מ"ר).
2. הגבהת גדר צידית דרום מערבית עד לגובה 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
3. בניה מעבר לקו בניין צידי מערבי, ב-0.30 מ' מתוך 3.00 מ' המותרים לפי התב"ע (10%) .

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בהתאם לסעיף 1.3.7, לפי תוכנית 2533 א : היתרי הבניה בתחום תוכנית זו יותנו בתנאי הבטחת ביצוע הסדר קרקע כמפורט בסעיף 11 סעיף קטן 2.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
4. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,148 נח.

תנאים להתחלת עבודות



1. הריסת כל המסומן בצהוב להריסה כולל:
- הבנוי על שטח ההפקעה
- הבנוי בקומה שניה מעבר לקו הבניין הקדמי לרח' הפרסה
- גג רעפים
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הסדרת רישום המגרש ומקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים הקיימים באינטרנט.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין בן 2 קומות עם גג רעפים ובריכת שחייה במרווח צדדי צפוני, עבור יח"ד אחת (קוטג').

כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד שטחים בין קומה א' לקומת הקרקע בשיעור של 2% (13.56 מ"ר)
2. הגבהת גדר צידית דרום מערבית עד לגובה 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
3. בניה מעבר לקו בניין צידי מערבי, ב-0.30 מ' מתוך 3.00 מ' המותרים לפי תקנות החוק.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בהתאם לסעיף 1.3.7, לפי תוכנית 2533א: היתרי הבניה בתחום תוכנית זו יותנו בתנאי הבטחת ביצוע הסדר קרקע כמפורט בסעיף 11 סעיף קטן 2.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
4. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,148 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת כל המסומן בצהוב להריסה כולל:
- הבנוי על שטח ההפקעה
- הבנוי בקומה שניה מעבר לקו הבניין הקדמי לרח' הפרסה
- גג רעפים
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי



ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הסדרת רישום המגרש ומקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים הקיימים באינטרנט.

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אליהו מפרארה 24

בקשה מספר: 22-0277
תאריך בקשה: 17/02/2022
תיק בניין: 0837-024
בקשת מידע: 201902523
תא' מסירת מידע: 02/02/2020

גוש: 6637 חלקה: 795
שכונה: נוה דן
סיווג: בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
שטח: 503 מ"ר

מבקש הבקשה: יינוס אריה
יוניצ'מן 21, תל אביב - יפו 6936027

עורך הבקשה: רומנו רמי
הברזל 31, תל אביב - יפו 69710

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 454.77,
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: 2 קומות מרתף, חניה והצמדות למגורים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 8,
על הגג: אחר: מגורים,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2,
פירוט נוסף: חניה תת קרקעית,
נפח חפירה (מ"ק): 2,000.00

מתנגדים:

שם	כתובת
1. בן-ארי אלון	רחוב אליהו מפרארה 22, תל אביב - יפו 6986572 (גובל בצד מערבי)
2. גורלי יואב	רחוב אשכנזי 25, תל אביב - יפו 6986442 (גובל בפינה מערבית אחורית)
3. הלפרין שחל עידית	רחוב אליהו מפרארה 22, תל אביב - יפו 6986572 (גובל בצד מערבי)
4. הרצברג יוני	רחוב אליהו מפרארה 28, תל אביב - יפו 6986578
5. זיסאפל יהודה	רחוב אליהו מפרארה 15, תל אביב - יפו 6986565 (מול, בצד השני של הרחוב)
6. טוניק אירית	רחוב אשכנזי 29, תל אביב - יפו 6986444 (גובל בפינה מזרחית אחורית)
7. טוניק זאב	רחוב אשכנזי 29, תל אביב - יפו 6986444 (גובל בפינה מזרחית אחורית)
8. לאוטמן דורית	רחוב אליהו מפרארה 17, תל אביב - יפו 6986567
9. סתיו הרצברג מיכל	רחוב אליהו מפרארה 28, תל אביב - יפו 6986578
10. שרם מיכל	רחוב אליהו מפרארה 28, תל אביב - יפו 6986578

עיקרי ההתנגדויות והתייחסות אליהן:

התייחסות להתנגדויות	עיקרי ההתנגדויות
1. בהתייחסות להתנגדות זאת, עורך הבקשה הציג את כל האישורים הנדרשים להחלת תמ"א 38 על בניין זה, הנושא נבחן ע"י קונסטרוקטור מכון הרישוי והוא נתן את אישורו להחיל על בניין זה תמ"א 38. לפי המדיניות לבניין בן 2 קומות עם 2 יח"ד ניתן לאשר קומה נוספת. על כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.	1. המבנה הקיים אינו עומד בדרישות ובתנאים של תמ"א 38, (כולל, 38/2, 38/3, 38/3 א) סעיף 11. התמ"א אינה חלה על מבנים הפטורים מתקן 413, כולל מבנים בני קומה אחת או שתיים בשטח של עד 400 מ"ר המבנה הקיים ברח' אליהו מפארה 24 לא עומד בקריטריונים של תמ"א 38 הסבר: ברישיון הבניין הקיים ישנן 2 קומות + קומה חלקית + ומרתף המרתף הקיים מוגדר כמרתף בהיתר הבנייה, ובהתאם להוראות התמ"א אין לחשבו כקומת מגורים אף לא במניין השטחים הקיימים. כמו כן אין לחשב את קומת הגג החלקית (23 מ"ר) במניין השטחים (מתחת ל 50 מ"ר משטח קומה ממוצעת). לכן סה"כ השטחים של הבניין הרלוונטיים לחישוב זכויות לתמ"א 38/3 א = כ 276 מ"ר פחות מהנדרש 400 מ"ר אי לכך הבניין הקיים אינו עומד בקריטריונים לזכאות לזכויות מתמ"א 38/3 א. לאור העובדה שאין לבניין את התמריצים של התמ"א צריך המבקש לבטל קומה ולהקטין שטחים בהתאם, יש לאשר רק את המותר מתוקף התב"ע: מספר הקומות והשטחים המותרים.
2. גובה הבניה המקסימלי עד כותל מעקה הגג כולל צריך להיות 16.5 מ' ולא 17.35 מ' הינו במקרה של תוספת בנייה ולא במקרה של הריסה ובנייה כפי שמבוקש בבקשה הנדונה. על כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות. ב. ע"פ המדיניות החדשה נדרש ממוצע של 78 מ"ר לא כולל ממ"ד, ולפיו ניתן לקבוע צפיפות וזאת בתנאי ש 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. 553.97 מ"ר (נוצל בפועל) חלקי 78 מ"ר = 7 יח"ד. 8 יח"ד * 15% = 1 יח"ד הנ"ל לא כולל את ג'1 והחישוב תלוי בתכנון הסופי. במסגרת הבקשה ניתן להמליץ על 7 יח"ד (הכוללת יח"ד; ד; קטנה) לא כולל ג'1. על כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.	2. גם על פי תא/מק/ 9086 מדיניות של מחלקת הנדסה בעת"א לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 ישנן חריגות כמפורט להלן: א. במסמך המדיניות העירונית לתמ"א 38 מחולקת העיר לאזורים, שכונות ומתחמי תכנון אשר מוגדרים בטבלה. לכל אחד מהאזורים ישנן הגדרות פרטניות לנפחי הבניה האפשריים, והנחיות תכנון נוספות התואמות את תפיסת התכנון של אותו אזור. המדיניות העירונית בהריסה ובניה מחדש מגדירה את נפחי הבניה המרביים ע"י הגדרת מספר קומות וקווי בניין מרביים בהתאם למאפייני המרקם ותפיסת התכנון באזור. ניתן לממש את תמריצי התמ"א ככל שהם נכנסים בנפחים המוגדרים בטבלה: בסעיף 5. מתחם 38 מופיע "גובה הבניה המקסימלי עד כותל מעקה הגג כולל צריך להיות 16.5 מ' ולא 17.35 מ' כפי שמופיע בבקשה ב. בתכנון מבוקשות 7 יח' דיור + דירת גג. הצפיפות המותרת היא בהתאם לתב"ע הקיימת ובהתאם לתמ"א (במידה והייתה קיימת) לכן מותר לבנות 3 יח' ע"פ התב"ע הקיימת + יחידה בקומת הקרקע ו 2 יח' בקומת התמ"א + יח' על הגג: סה"כ: 7 יח' ולא 8 כפי שמופיע בהגשה
3. גובה קומת הגג הינו 2.83 מ' נטו בניגוד למוצג בהתנגדות. לפי ג/1 ניתן לאשר גובה קומת הגג בהתאם לקומה טיפוסית שהינו 2.83 מ'. על כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת.	3. גובה דירת הגג 3.08 מ' בניגוד לתב"ע ג 1 המאפשרת גובה עד 3 מ'
4. במסגרת תיקונים שנתנו לעורך לפני ועדה, ביטל העורך את המדרגות בפיתוח השטח לחזית המערבית. קיימת כניסה נוספת למרתף ועל כן יש לקבל את ההתנגדות ולבחון את הטענה במסגרת וועדת התנגדויות.	4. יש לבטל את אפשרות הכניסה החיצונית הנוספת לדירת המרתף דרך חצר הבית. וכן לבטל את המדרגות הממוקמות מחוץ לקו בניין. בניגוד למופיע בתכנית ע 1 ע"פ סעיף 10. א. 2 "בבניי מגורים חדשים עם דירות צמודות קרקע שאינם בתים צמודי קרקע. הכניסה למשרד תהיה מתוך דירת המגורים"
5. לאחר שהנושא נבחן חו"ד מכון רישוי לנושא התנועה הינה: להמליץ לאשר תכנון 10 מקומות חניה בהתאם לפרסום	5. התנגדות להקטנת תקן החניה שיביא לעומס נוסף של מצוקת החניה הקיימת ברחוב.

התייחסות להתנגדויות	עיקרי ההתנגדויות
הקלה להפחתת דרישת התקן. על כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.	
6. הפרסום על החדרת עוגנים הוא לצורך יידוע בלבד של בעלי חלקות גובלות על מנת שיוכלו לפעול בערכאות המתאימות מבחינה קניינית אולם מבחינה תכנונית ניתן לאשר את המבוקש בהתאם לתכנית ע"1 החלה במקום בהתקיים תנאים מסוימים המפורטים בתב"ע. על כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.	6. מתנגדים להחדרת עוגנים לתוך השטח הפרטי שלנו.
7. לאחר תיקון שביצע העורך, המרפסות אינן חורגות מהבליטה המותרת מקו הבניין ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.	7. לבטל הקלה של 0.5 מ בקו בניין אחורי בתוספת הקלה של 40% למרפסות האחוריות. הקלה זו שמשום מה הפכה להקלה שמאפשרת תמיד בוועדות כמעט אוטומטית - יוצרת במקרה שלנו מציאות הזויה של אי יכולת שימוש ושהיה בחצרות הבית הגובלים עם החזית האחורית של הבניין המתוכנן המתנשא לגובה 6 קומות עם מרפסות המשקיפות לתוך החצרות הפרטיות של צמודי הקרקע הקיימים במרחק של 3 מ'. פגיעה קריטית באיכות החיים וירידת ערך משמעותית לבתים.
8. הקלה בקווי בניין הינה בהתאם לתמ"א שמאפשרת שינוי קווי בניין ולחז"ד צוות תכנון. היות ובשל תנאי השטח לא ניתן לנצל את השטחים במלואם גם לאחר מתן ההקלה, ניתן להמליץ על שינוי בקווי בניין ללא הקלה. אין בנדון פגיעה חריגה בזכויות בעלי המגרשים הסמוכים. לעניין בניה על הגג ללא נסיגה במקום 1.2 מ' בחזית צדדית, הנ"ל תוצר של מגבלת השטח ועיצוב המבנה, ועל כן ניתן להמליץ על בנייה בקו בניין צידי "0" ללא צורך בהקלה רצ"ב חז"ד צוות תכנון צפון - תמיר קהילה בקטע "הערות" על כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.	8. התנגדות להקלה בקו צידי של הבניין שתגרום לתוספת של 0.8 מ ברוחב מסת הבניין אותו כנ"ל לגבי הקלה לקומת הגג לבניה בקו קיר 0 במקום נסיגה של 1.2 מ' מכל צד שמתנגדת לכוונת התוכנית ג 1 להקטין את השפעת תוספת הבניה על גובה הבניין ע"י נסיגה פנימה" של הבניה על הגג מחזיתות הצדדיות הבניין. בחרנו להתייחס להקלות אלה בסוף משום שהמחוקק בתמ"א 38 ובמיוחד במסמך המדיניות של העירייה התייחס/ במדיניותו להנחיות התכנון התואמות את תפיסת התכנון של כל אזור בעיר על המרכיבים השונים ובהתאם למאפייני המרקם ותפיסת התכנון באזור. וכל זאת כדי לשמור ולשמר את האופי המסוים של השכונות ולא לאפשר הריסת מרקמים בעלי איכויות אורבנית שונות. ולא לאפשר לפגוע בתושבים ובאיכות חייהם. הערות נוספות לתוכנית שבבקשת ההיתר
9. בהתאם לטענת המתנגדים, המידע שהוגש הינו חלקי. נדרשת מפה הכוללת את המידע לגבי כלל העצים לרבות מגרשי השכנים. הבקשה תבחן שוב במסגרת תחנת גנים ונוף במכון הרישוי. על כן ניתן לקבל את ההתנגדות.	9. בתוכנית אין התייחסות לעצים שבשטחי חלקות 794 , 375 ו 377 (בסקר העצים נכתב "איזור לא נגיש לא ניתן למדידה"). להלן תמונה להמחשה: הבית מימין הוא חלקה 794 כאשר משמאל הבית באליו מפרארה 24.

התקבלה תשובה להתנגדות ע"י עו"ד מיכה גדרון בשם מרשו, חברת א.ינוס יזמות ובניה בע"מ. בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- 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
- מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מעלית רכב באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

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

2. יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.
3. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22579.74 נח.
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. עמידה בתנאי כתב התחייבות להחזקה ותחזוקה של מעלית רכב.
9. 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

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי לעוגנים 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>
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

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 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: פרויקט של תמ"א, היה דיון בהתנגדויות.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף שגלוי כלפי הקרקע הגובלת אותו בחזיתות האחורית והצדדיות, עבור 2 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 א' בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 8 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסות בשיעור של 40% מקו בניין קדמי של 4.50 מ' המהווה 1.8 מ' ומקו בניין אחורי של 5.00 מ' המהווה 2 מ'.
2. בניית מתקן לחניה אוטומטית עבור 10 כלי רכב, במרווח הצדי הצפוני עד גבול המגרש.



3.

הגבהת גדרות לחזיתות צדיות ואחורית מעל 150 ס"מ לגובה של 200 ס"מ.
הגבהת קומת עמודים לצורך הסדרת מגורים עד 2.83 מ' לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע 1740.
הפחתת תקן חנייה מ 1.3 חניות לדירה לחנייה אחת לדירה, בהתאם לחו"ד מכון.

2.

צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדויות לאור הנימוקים המפורטים בגוף הבקשה. ביחס לטענות שנטענו לגבי מבנה נמוך ולאחר בדיקה נוספת מול קונסטרוקטור הוועדה, המבנה אינו מבנה נמוך כהגדרתו בתקן 413 ולכן נדרש בחיזוק. ביחס ליתר הטענות הנוגעות להיקף התמריצים של התמ"א, ניתנה התייחסות מפורטת על ידי והמבוקש תואם את מדיניות התמ"א הן מבחינת הצפיפות והן מבחינת הגובה לפיכך, ממליץ צוות ההתנגדויות 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. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מעלית רכב באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור
3. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22579.74 ₪.
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.
7. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מעלית רכב.
8. רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. יש להציג מכתב תיאום הנדסי לעוגנים 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>
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

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 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-0277 עמ' 35



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הררי 8 ב הררי 8 א

בקשה מספר: 22-1136
תאריך בקשה: 17/07/2022
תיק בניין: 2009-008
בקשת מידע: 202002230
תא' מסירת מידע: 04/01/2021

גוש: 6771 חלקה: 11
שכונה: רמת-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 6268 מ"ר

מבקש הבקשה: אברמסון יותם
הררי 8א, תל אביב - יפו 6902120

עורך הבקשה: צנדורף גיורא
בלום ליאון 7, תל אביב - יפו 6946107

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310,2691, קומה בה מתבצעת התוספת: א, מעטפת בקומת קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 55.95, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 124.37, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסה חלקית של קירות ובניית קירות לחלוקת החדרים, תוספת אחרת: אין, שימוש המקום כיום: בהיתר דירת מגורים,

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

התנגדויות:

שם וכתובת	עיקרי ההתנגדות	התייחסות להתנגדויות
1. מרום אברהם רחוב בן יהודה 4, ראשון לציון 7526364	1. הבקשה מוצעת בניגוד למותר בתכנית 2691. תכנית 2691 מחייבת (למעט בניינים בני 2 קומות) הרחבת אגף בצורה רציפה מלמטה למעלה והקשה הנידונה כוללת הרחבה של יח"ד בקומה א' ללא הרחבה קיימת של קומת הקרקע באגף.	1. מומלץ לדחות את ההתנגדות: תכנית הבקשה מוצעת בהתאם למותר לפי תכנית 2691 המתירה (בשיקול הועדה המקומית) הרחבה של יח"ד בקומה א' אם מתבצעת בניה ברצף (מלמטה למעלה). <u>תכנית הבקשה כוללת מעטפת מלאה בקומת הקרקע ולכן היא תואמת את המותר לפי תכנית 2691.</u>
המתנגד בעלים של תת חלקה 20. יח"ד בבניין שכן בחלקה, לא בבניין הנידון.	2. המעטפת המוצעת בקומת הקרקע היא בניה בשטח שאינו של המבקש בנוסף היא מהווה מחנק של אור ואוויר ליחידת הדיור בקומת הקרקע.	2. מומלץ לדחות את ההתנגדות: ההתנגדות הינה התנגדות קניינית ואין הוועדה דנה בנושאים קנייניים. בנוסף, אף שהמתנגד הוא בעלים בחלקה, הוא אינו בעלים בבניין הנידון. יתרה מכך, בבניין הנידון קיימות בפועל הרחבות ל-2/3 מיחידות הדיור.
	3. מתן היתר בתנאים כאילו יצור תקדים משפיע על קניינים ורווחתם של מספר לא קטן של בעלים בגוש ובחלקה שבנדון, וקרוב לוודאי גם במקומות דומים אחרים.	1. מומלץ לדחות את ההתנגדות: כל בקשת רישוי נבחנת לגופה ונבדקת התאמתה למדיניות, לתקנות ולחוק. כמפורט לעיל המעטפת המבוקשת היא בהתאמה למותר ולנדרש לפי תכנית 2691 החלה על המגרש.
2. קאופמן אורי רחוב הררי 8א, תל אביב - יפו 6902120	1. התנגדות לסעיף 2 בפרסום (בקשה לשינוי תכניות בינוי). התכנית המבוקשת יוצרת מחנק (חסומת) אויר ואור בכיוונים מזרח ומערב (חזית	1. מומלץ לקבל את ההתנגדות: המתנגד הוא הבעלים של יח"ד מתחת ליח"ד נשואת הבקשה. בניית המשך קירות ממ"ד ומעטפת מלאה בקומת הקרקע תפגע

שם וכתובת	עיקרי ההתנגדות	התייחסות להתנגדויות
המתנגד בעלים של תת חלקה 42, יח"ד בקומת הקרקע מתחת ליח"ד הנדונה	ועורף) לדירה שבקומה התחתונה. נבקש ביצוע עמודים (וקירות ממד) במינימום האפשרי וזאת במקום הקירות המופיעים בבקשה. לפי המסומן בתכנית המצורפת.	ביחידת הדיור בבעלות המתנגד באופן שאינו מידתי ולא ניתן להמליץ לאשר בנית מעטפת מלאה כמוצע בתכנית הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

1. לא לאשר את הבקשה, שכן:

- הממ"ד מוצע לחזית העורפית בניגוד להרחבות הקיימות בניין ב-6 דירות מורחבות ולתוכנית העתידית שאושרה בהיתר מס' 15-1323 (ממ"ד פונים לחזית הראשית). מדיניות רמת אביב דורשת התאמת הממ"ד בבקשה להרחבות בהתאם לממ"ד הבנויים שיח"ד אשר הורחבו בבניין.
- תכנית הבקשה כוללת חריגה בשטחים בשיעור של 0.46 מ"ר מסך השטחים המותר. פורסמה הקלה יחסית של 6% (6.96 מ"ר) אך לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר והבניה לא מוצעת בהינף אחד (אגפי) או ברצף מלמטה למעלה. מדיניות רמת אביב מתנה בניה בהקלה הנ"ל רק בהתקיים אחד מ-2 התנאים המוזכרים לעיל.
- תוכנית הבקשה חסרה הצגה של מסתור למזגנים, הנדרש לפי ההנחיות המרחביות.
- תוכנית הבקשה מציעה מסתור כביסה לחזית הראשית, בניגוד למותר במגיות רמת אביב.
- תכנית הבקשה כוללת ליקויים: בכניסה האמצעית בבניין המעלית מוצגת כמוצעת. מעיון במפת המדידה ובתיק הבניין המעלית הנ"ל קיימת בפועל (בהיתר). בנוסף, במפת המדידה המצורפת לבקשה מופיעים קווי חלוקה המפרידים את החלקה הקיימת ל-3 חלקות. לפי מערכת ה-G.I.S ולפי נסח הטאבו המצורף לבקשה מדובר בחלקה אחת.

2. לקבל את ההתנגדות לבניית מעטפת מלאה בקומת הקרקע מאחר והמוצע יהווה פגיעה שאינה מידתית במתנגד.

חוות הדעת נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

תיאור הדין:

ליאור שפירא: הממ"ד לא נמצא במקום, לא מאשרים את התוכנית.
הלל הלמן: היה בנושא פנייה גם מצד עורך הבקשה, הגיע גם ללשכה של דורון. בדקנו את הנושא שוב. יש כאן סיטואציה של הרחבה בקומה השנייה מעל קומת קרקע, כאשר בהתחלה היה שיתוף פעולה בין הדיירים. בסופו של דבר אין שיתוף פעולה. הדייר בקומת קרקע לא מסכים לבקשה כיוון שאנחנו דורשים שתיבנה מעטפת בהרחבות.
אלנה דוידזון: זה לא מדויק. הבקשה כוללת הרחבת דירה בקומה שנייה ובניית מעטפת בקומת הקרקע.
הלל הלמן: אנחנו דורשים בנייה של מעטפת כדי לייצר חזית אחידה. הדייר בקומת הקרקע, לכאורה מכינים לו את כל האפשרויות להרחבה הוא מתנגד לבקשה, והמעטפת המבוקשת חוסמת לו אור ואוויר. זה משהו שאי אפשר לאשר אותו. כתוצאה מאי הסכמה של הדיירים, אנחנו לא יכולים לאשר את ההרחבה. לא מדובר פה על כל הבניין, מדובר פה על הרחבה של הדייר שמעליו. זה דו, לכן צריך שיתוף פעולה.
ליאור שפירא: אם היינו רוצים לבצע את התוכנית כמו שהם רוצים, העמודים וקומה פתוחה מעליו.
אלנה דוידזון: המדיניות ברמת אביב. הם מסכימים על בניית מעטפת, גם ניתן לאשר במסגרת הקלה. לא מעטפת שלימה, אלא מעטפת חלקית.
ליאור שפירא: מה זה מעטפת חלקית?
אופירה יוחנן וולק: מכיוון שקומה ראשונה לא רוצה, זה כביכול יבוא על חשבון הקומה השנייה שרוצה לבנות.
הלל הלמן: אתה תקבל מצד אחד יותר אור ואוויר לקומת הקרקע ומצד שני איזשהו צורה לבניין.

ליאור שפירא: אז למה הוא לא רוצה?
אלנה דוידזון: צריך להגיש בקשה חדשה, עוד פעם לפרסם, הוא פרסם הקלה 6%. צריך לבקש מעטפת שכוללת 6%.
ליאור שפירא: התוספת שהוא רוצה זה ממ"ד?
הלל הלמן: גם ממ"ד, זה לא רק ממ"ד. הוא מרחיב לשני הכיוונים גם אחורה וגם קדימה.
אלנה דוידזון: זה הרחבה הכוללת ממ"ד.
אופירה יוחנן וולק: הוא לא יכול להרחיב משום צד. אני שואלת שאלה פשוטה, האם בגלל שאנחנו רוצים חזית אדריכלית, בן אדם לא יוכל להגן על עצמו לבנות ממ"ד? השאלה אם הוא רוצה?
ליאור שפירא: למה לא לאפשר לו רק בצד שיש לו ממ"ד לעשות את זה, ובצד השני אתה לא רוצה, זה מדיניות אדריכלית?
אופירה יוחנן וולק: השאלה אם הוא רוצה.
אלנה דוידזון: גם שם יש מעטפת שלמה שמפריעה.
ליאור שפירא: נו אז מה, הוא רוצה ממ"ד כדי לא למות במלחמה. הוא אומר אם אני יעשה את המעטפת החלקית, תתנו לו לעשות את הממ"ד.
אלנה דוידזון: לא מאשרים את הבקשה בחלקה.
אודי כרמלי: ליאור שואל: תיאורטית, אם תוגש בקשה חדשה שתכלול את הדבר הזה, האם נוכל לסרב לה או לאשר אותה.
הלל הלמן: אנחנו בדרך כלל מאשרים ממ"ד. תשים לב - פה זאת הרחבה כמעט אחרונה בבניין וכולם עשו את הממ"דים בחזית אחת, והמבקש עשה את הממ"ד בחזית אחרת ללא שום סיבה מוצדקת.
אופירה יוחנן וולק: עם כל הכבוד לעובדה שהם גרים בבית משותף, אנחנו כן צריכים מדיניות שתהיה בעד אנשים שרוצים להגן על עצמם.
אודי כרמלי: כמו שהלל אמר, אם עיקר הבקשה עניינה מיגון, רועדות לנו הידיים לפני שאנחנו לא מאשרים, גם כשיש פגיעה בחזיתות. אם אנחנו חושבים שיש חלופה אחרת אנחנו נגיד אותה, אבל זה לא עניינה של הבקשה הזאת.
ליאור שפירא: במקום לשים מיגון איפה שכולם שמו, הוא בחר מקום אחר.
הלל הלמן: אני אשלח לך תמונה מעיר אחרת של דוגמה קלסית שקורת בארץ, יש לך בקומה שלישית או רביעית הרחבה על עמודים או 2-3 קומות למטה.
אופירה יוחנן וולק: אתה לא צריך להביא מעיר אחרת, יש כאן בעיר שלי, באזור שלי.
הלל הלמן: בתל אביב אני לא מכיר דברים כאלה.
אופירה יוחנן וולק: סיבוב קצר ותראה.
אודי כרמלי: בהיתר הרחבה בקומה שלישית, בעקבות ההרחבות האלה, התקבלה מדיניות הוועדה להרחבה.
מלי פולישוק: השאלה אם באמת צריכים להגיד לו 'יכולים לאשר לך את הממ"ד, אבל לא את היתר'.
אופירה יוחנן וולק: אבל בן אדם שרוצה להרחיב, הוא רוצה מן הסתם בגלל שהמשפחה גדלה. אתה לא תבנה רק את הממ"ד. בעיני תכנונית זה מכוער.
הלל הלמן: אנחנו מעודדים ומאשרים כבר כמה שנים פגישת ייעוץ מוקדמת כדי להדגיש לו את ההנחיות.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

1. לא לאשר את הבקשה, שכן:

- א. הממ"ד מוצע לחזית העורפית בניגוד להרחבות הקיימות בניין ב-6 דירות מורחבות ולתוכנית העתידית שאושרה בהיתר מס' 15-1323 (ממ"ד פונים לחזית הראשית). מדיניות רמת אביב דורשת התאמת הממ"ד בבקשה להרחבות בהתאם לממ"ד הבנויים שיח"ד אשר הורחבו בבניין.
- ב. תכנית הבקשה כוללת חריגה בשטחים בשיעור של 0.46 מ"ר מסך השטחים המותר. פורסמה הקלה יחסית של 6% (6.96 מ"ר) אך לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר והבניה לא מוצעת בהינף אחד (אגפי) או ברצף מלמטה למעלה. מדיניות רמת אביב מתנה בניה בהקלה הנ"ל רק בהתקיים אחד מ-2 התנאים המוזכרים לעיל.
- ג. תוכנית הבקשה חסרה הצגה של מסתור למזגנים, הנדרש לפי ההנחיות המרחביות.
- ד. תוכנית הבקשה מציעה מסתור כביסה לחזית הראשית, בניגוד למותר במגיות רמת אביב.
- ה. תכנית הבקשה כוללת ליקויים: בכניסה האמצעית בבניין המעלית מוצגת כמוצעת. מעיון במפת המדידה



ובתיק הבניין המעלית הנ"ל קיימת בפועל (בהיתר). בנוסף, במפת המדידה המצורפת לבקשה מופיעים קווי חלוקה המפרידים את החלקה הקיימת ל-3 חלקות. לפי מערכת ה-G.I.S ולפי נסח הטאבו המצורף לבקשה מדובר בחלקה אחת.

2. לקבל את ההתנגדות לבניית מעטפת מלאה בקומת הקרקע מאחר והמוצע יהווה פגיעה שאינה מידתית במתנגד.

חוות הדעת נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הגולן 47

גוש: 6638 חלקה: 401	22-1298 בקשה מספר:
שכונה: רמת החייל	08/08/2022 תאריך בקשה:
סיווג: בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	0914-047 תיק בניין:
שטח: 551 מ"ר	202201322 בקשת מידע:
	09/06/2022 תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: דר רן
הגולן 47, תל אביב - יפו 6971606
דר ערן
הגולן 47, תל אביב - יפו 6971606

עורך הבקשה: בייל אורנית
בית שמאי 44, רמת השרון 4729429

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 74.41,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר: חדר משחקים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1,

על הגג: קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 1,

פירוט נוסף: מבוקש מקום חניה אחד. במידה וידרש ע"י הוועדה ניתן לבצע חניה טורית עבור 2 מכוניות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש והקמת בניין למגורים חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: הקמת מ"ח מקורה במרווח הקדמי והצדדי, הקמת מצללה מחומר קל במרווח הצדדי, הריסת גדרות בגבולות המגרש הקדמי והצדדי- מזרחי והקמתן מחדש, חפירת חצרות אנגליות במרווח הקדמי, במרווח הצדדי והמרווח האחורי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 6% יחסיים (16.53 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי תכנית, לצורך שיפור התכנון.
2. בניית קיר ללא פתחים בקו בניין צדדי (מזרחי) של 2.70 מ' לעומת 4 מ' המותרים.
3. בניית קיר עם פתחים בקו בניין צדדי (מזרחי) של 3.7 מ', לעומת 4 מ' המותרים.
4. בניית מרתף הכולל ממ"ד בשטח של 80.88 מ"ר (במקום 68.88 מ"ר המותרים לפי תב"ע כולל המרת מבני עזר לשטח עיקרי).
5. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי מזרחי (גדר בין שכנים) בגובה 2.37 מ' (במקום 1.5 מ' המותרים).

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



תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח 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 תכנ הבניה.
5. הריסת המחסן הסככה והגגון הקיימים במגרש כפי המסומן בצהוב בתכנית הבקשה, לפני תעודת גמר.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הנמכת מפלס פני הקרקע בחזית הקדמית למפלס רחוב הגולן כפי המוצג בתכנית הבקשה.
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 2,110 ש.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. 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. הריסת המחסן הסככה והגגון הקיימים במגרש כפי המסומן בצהוב בתכנית הבקשה.
2. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
על המגרש: הקמת מ"ח מקורה במרווח הקדמי והצדדי, הקמת מצללה מחומר קל במרווח הצדדי, הריסת גדרות בגבולות המגרש הקדמי והצדדי- מזרחי והקמתן מחדש, חפירת חצרות אנגליות במרווח הקדמי, במרווח הצדדי והמרווח האחורי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- א. תוספת של 6% יחסיים (16.53 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי תכנית, לצורך שיפור התכנון.
- ב. בניית קיר ללא פתחים בקו בניין צדדי (מזרחי) של 2.70 מ' לעומת 4 מ' המותרים.
- ג. בניית קיר עם פתחים בקו בניין צדדי (מזרחי) של 3.7 מ', לעומת 4 מ' המותרים.
- ד. בניית מרתף הכולל ממ"ד בשטח של 80.88 מ"ר (במקום 68.88 מ"ר המותרים לפי תב"ע כולל המרתף מבני עזר לשטח עיקרי).
- ה. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי מזרחי (גדר בין שכנים) בגובה 2.37 מ' (במקום 1.5 מ' המותרים).



בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ותנאים הבניה:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח 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.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הנמכת מפלס פני הקרקע בחזית הקדמית למפלס רחוב הגולן כפי המוצג בתכנית הבקשה.
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 2,110 נ.ה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. 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. הריסת המחסן הסככה והגגון הקיימים במגרש כפי המסומן בצהוב בתכנית הבקשה.
2. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אחד העם 70

בקשה מספר: 22-0895
תאריך בקשה: 06/06/2022
תיק בניין: 0011-070
בקשת מידע: 202101212
תא' מסירת מידע: 25/07/2021

גוש: 7455 חלקה: 6
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
שטח: 292 מ"ר

מבקש הבקשה: הקומה הרביעית בע"מ
אחד העם 70, תל אביב - יפו 6520509

עורך הבקשה: כראל אירמה
לוי משה 11, ראשון לציון 75658

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
תוספת אחרת: הוספת ארובה למסעדה בקומת קרקע לפי דרישות איכות הסביבה,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. און גד	רחוב אחד העם 72, תל אביב - יפו 6520512	צורך מכתב התנגדות
2. בארי עמוס	רחוב אחד העם 72, תל אביב - יפו 6520512	
3. חורי רורנית	רחוב אחד העם 72, תל אביב - יפו 6520512	
4. יוסיף און רפאל	רחוב אחד העם 72, תל אביב - יפו 6520512	
5. מרמון אילנה	רחוב אחד העם 72, תל אביב - יפו 6520512	
6. נווה יעקב	רחוב אחד העם 72, תל אביב - יפו 6520512	
7. פרידמן שרה	רחוב אחד העם 73, תל אביב - יפו 6520801	

עיקרי ההתנגדויות:

- הארובה שהותקנה בחזית האחורית של הבניין – נבנתה ללא היתר - פוגעת בערך הנכסים, בבניין שעבר שימור בשדרות רוטשילד 61 ואחד העם 68,72 זאת במיוחד מאחורי קו הבניין קרוב במיוחד לגבול המגרש. הארובה וכל החזית האחורית פגועה ומוזנחת מאחר שנסגרה עם שני שערי ברזל יוצרת חיץ אך גם מסתירה מה מסתתר מאחוריה.
- אנו בעלי הדירות, המחזיקים דירות בבניין הגובל לבניין ברחוב אחד העם 70 מתנגדים בתוקף למתן היתר שימוש חורג לעסק של מסעדה, מטבח הכנות, כולל מאכלי דגים וניקיון הדגים במקום, משלוחים, שימוש מקומות ישיבה במרפסת, שימוש בפחי האשפה של שאריות מזון מבניין אחד העם 70 באחד העם 72 וארובה.
- הבניין ברח' אחד העם 72, סובל מקבלת דו"חות בלתי פוסקים של פקחי העיריה, על אי שמירת ניקיון שלא באחריותנו, כפי שקיבלנו הודעה בתיבות הדואר בבניין.
- בעלי המסעדה ברח' אחד העם 70, או העובדים מטעמם, בחלקם שב"חים הנוהגים גם ללון במקום, דואגים למרר את חיי הדיירים ברחוב אחד העם 72. מכתבי מתייחס לתקופה של החצי השני בשנת 2021 ועד היום. ההטרדה כללה: מילוי פחי האשפה של מבנה אחד העם 72 באשפה מאחד העם 70. הפיכת הפחים ושפיכת ופיזור האשפה. לפחות 6 פעמים בחצי השנה השני בשנת 2021. גניבת פחים. פשוט הפחים נעלמים. דוחות פקחי העיריה הסעיפים המפורטים מעלה הם הטרדה משמעותית, הפרעה בריאותית, ורכישת פחי אשפה חדשים שהיא בנוסף גם תרדה וגם הטרדה כספית. בימים אלו גם הלנת שב"חים, המהווה עבירה על החוק, הפכה למפגע בטיחותי בדרגה גבוהה במיוחד

התייחסות להתנגדויות:

בתאריך 24/11/2022, הוגשה הסרת התנגדות ע"י כל המתנגדים הרשומים לעיל, וזאת בכפוף למכתבו של מר גדעון אליהו מ"קפה נואר" ואשר לפיו, הוא מתחייב כי:



1. המטבח פועל רק בשעות הבוקר ולא יאוחר מהשעה 18:00, כמו כן אינו פעיל ביום שבת.
2. המטבח משמש לאחסון עבור "קפה נואר" ולהוצאה של עד 50 מנות מרוכזות.
3. במטבח הנדון אין גריל, אין ציפסר כפי שהתחייבו בוועדה לשימוש חורג.
4. אין בכוונתם לבנות או להוסיף שום דבר למבנה, הבקשה הינה לארובה קיימת מזה 20 שנה.
5. פחי האשפה הועברו לפני כשנתיים לרחבה הפנימית של קפה נואר באחד העם 43.
6. הבניין ברחוב אחד העם 43, בו נמצאת מסעדת "קפה נואר" מיועד להריסה בשנת 2024 והמסעדה עוברת למקום חדש אשר נמצא בהקמה.
- 7.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לארובה עבור מסעדה בקומת הקרקע בבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

כולל ההקלות הבאות:

הקלה מקווי בניין צידי ואחורי (בניה במרווחים) לצורך אישור בדיעבד של ארובה קיימת למסעדה משנת 1999 עפ"י דרישות איכות הסביבה ורישוי עסקים

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת הארובה והחזרת המצב לקדמותו, בעת מעבר המסעדה למקומה החדש.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לארובה עבור מסעדה בקומת הקרקע בבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

כולל ההקלות הבאות:

הקלה מקווי בניין צידי ואחורי (בניה במרווחים) לצורך אישור בדיעבד של ארובה קיימת למסעדה משנת 1999 עפ"י דרישות איכות הסביבה ורישוי עסקים

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים



תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת הארובה והחזרת המצב לקדמותו, בעת מעבר המסעדה למקומה החדש.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בית לחם 4 א

גוש: 6912 חלקה: 11	בקשה מספר: 22-0958
שכונה: לב תל-אביב	תאריך בקשה: 16/06/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין:
שטח: 256.35 מ"ר	בקשת מידע: 202200023
	תא' מסירת מידע: 01/03/2022

מבקש הבקשה: מזרחי יהושע
ארז 2, סביון 5651413

עורך הבקשה: זיק יאיר
רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 248.95,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: הצמדות ע.1 למסחר ומגורים 'טכני,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר ודירת קרקע, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 2,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 10,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן המבנה הוא מבנה נמוך ותמ"א 38 אינה חלה עליו.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.



לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן המבנה הוא מבנה נמוך ותמ"א 38 אינה חלה עליו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בלפור 4

בקשה מספר: 22-1862
תאריך בקשה: 21/11/2022
תיק בניין: 0016-004
בקשת מידע: 202100220
תא' מסירת מידע: 04/03/2021

גוש: 6933 חלקה: 114
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 559 מ"ר

מבקש הבקשה: חברת המגרש המוצלח בע"מ בפירוק מרצון
יהודה הנשיא 36, תל אביב - יפו 6920609

עורך הבקשה: פלג עמיר
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים: פיצול 4 יחידות דיור קיימות ל-8 יחידות דיור, תוספת אחרת: תוספת קומת מרתף למתקנים טכנים ומקלט, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אור איציק	רחוב בלפור 2, תל אביב - יפו 6521112	אני מבקש לשלוח לי סקיצה כוללת מידות שבה אוכל לראות בברור מה זה אומר הבלטת מרתף לקונטור בבניין הנ"ל בבלפור 4. באתר של עיריית תל אביב לא ניתן לפתוח את הקובץ כדי לראות את התוכנית.

התייחסות להתנגדויות:

אינה התנגדות, אלא בקשת הסבר – בבקשה הנ"ל מבוקש בניית מקלט בקומת מרתף 1-, פיצול יחידות דיור מ-4 ל-8 4) יח"ד בכל קומה), ושחזור החלונות והתריסים בחזיתות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

1. לאשר את הבקשה לשינויים במבנה מגורים דו-קומתי עם גגות רעפים, בסגנון אקלקטי, שהוגדר ע"י תכנית השימור 2650'ב' כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות, הכוללים:

סה"כ יתקבל בניין מגורים דו-קומתי, מעל קומת מרתף חלקית, בעל 8 יח"ד.

2. מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה, לאשר ללא שינוי את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה בהגבלות מחמירות, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

3. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה היות ובניין הינו לשימור לפי תב"ע 2650.

כולל ההקלות הבאות:
הבלטת מרתף מעבר לקונטור בניין קיים



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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

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. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-27.12.21 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. שיפוץ המבנה בפועל עפ"י קובץ הנחיות של מבנים ואתרים לשימור בת"א והנחיות מחלקת השימור
4. אישור פיקוד העורף

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים במבנה מגורים דו-קומתי עם גגות רעפים, בסגנון אקלקטי, שהוגדר ע"י תכנית השימור 2650 כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות, הכוללים:

סה"כ יתקבל בניין מגורים דו-קומתי, מעל קומת מרתף חלקית, בעל 8 יח"ד.
2. מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה, לאשר ללא שינוי את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה בהגבלות מחמירות, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.
3. לאשר פטור מהשתתפות בקרן חניה היות ובניין הינו לשימור לפי תב"ע 2650.

כולל ההקלות הבאות:



הבלטת מרתף מעבר לקונטור בניין קיים

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

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. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-27.12.21 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. שיפוץ המבנה בפועל עפ"י קובץ הנחיות של מבנים ואתרים לשימור בת"א והנחיות מחלקת השימור
4. אישור פיקוד העורף

הערות: ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בזל 27

גוש: 6957 חלקה: 136	בקשה מספר: 22-1517
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 11/09/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0195-027
שטח: 561 מ"ר	בקשת מידע: 202200399
	תא' מסירת מידע: 21/03/2022

מבקש הבקשה: בזל תל אביב התחדשות עירונית בע"מ
הגדוד העברי 5, אשדוד 7745511

עורך הבקשה: שור יוסף
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 887.75,

במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חנייה,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 24,

על הגג: קולטי שמש,

בחצר: גינה,

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אברהם אריאל)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 מעל קומת עמודים חלקית, דירת גג ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 24 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- 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).

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- 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.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2750 נח.



4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה 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.
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. 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
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7. יש לבצע את 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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 מעל קומת עמודים חלקית, דירת גג ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 24 יח"ד.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.



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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. דילול נוף וחייתך 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.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2750 נטי.
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
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.
4. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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>
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>
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה 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.
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. 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
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7. יש לבצע את 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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

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.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-1517 עמ' 54



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אהבת ציון 4

גוש: 6213 חלקה: 1029	בקשה מספר: 18-0873
שכונה: הצפון החדש-סביבת ככר	תאריך בקשה: 07/06/2018
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 1095-004
שטח: 308 מ"ר	בקשת מידע: 201701782
	תא' מסירת מידע: 12/11/2017

מבקש הבקשה: שר שלום רות
ברנדיס 47, תל אביב - יפו 6200160
שר שלום אביעד
ברנדיס 47, 0

עורך הבקשה: ארצי ניבה
שרעבי 26, תל אביב - יפו 65147

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת בניה בקומה: קרקע
שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בקומה א' הקיימת הכוללים שינוי מחיצות קיימות עבור התאמת חלוקת
החדרים למשתמשים החדשים. ושינוי פתחים בחזיתות קומה א'.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המרפסת הפתוחה לא תיסגר בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

בהמשך להחלטה מס' 19-0013-2 מתאריך 17/07/2019 ולאור בקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה לביטול היתר מס' 20-0884 שניתן בתאריך 29/12/2020.

תיאור הדיון:

מלי פולישוק: אם אפשר לקבל הסבר מה קורה פה, הם מבקשים לבטל את ההיתר.
הילה גל: קיבלנו פנייה מבעלי העניין - הם מבקשים לבטל את ההיתר. הם החליטו עם השנים שאין התכנון לפרויקט מסיבות כאלה ואחרות ונאלצנו להחזיר אותם לפה, כי אין להם כרגע עורך בקשה פעיל בפועל. זאת הדרך שלנו לבטל את ההיתר. אני רוצה להוסיף הערה בפרוטוקול: ביטול ההיתר כפוף למתן אישור פיקוח על כך שלא בוצע כל בנייה מכוח ההיתר מיום מתן ההחלטה.

דורון ספיר: או.קיי, חוות דעת.

מלי פולישוק: זאת בקשה מ-2018, אם לא משתמשים בהיתר הרי הוא פג מעצמו, למה צריך ביטול היתר?
הראלה אברהם און: החזר של אגרות פיתוח. לפי התקנות, ביטול היתר בחצי השנה האחרונה מאפשר קבלת מחצית מסכום אגרות הבנייה והיטל השבחה אם יש. אחרת המבקש מפסיד את ההחזר.



שמעון ברנשטיין: יש שם שתי הקלות.
הראלה אברהם אוזן: שזה היטל השבחה, הנושא של הפיקוח יקבע כתנאי.
דורון ספיר: חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0022 מתאריך 21/12/2022

בהמשך להחלטה מס' 2-19-0013 מתאריך 17/07/2019 ולאור בקשת בעל ההיתר, לאשר את הבקשה לביטול היתר מס' 20-0884 שניתן בתאריך 29/12/2020.

ביטול ההיתר כפוף למתן אישור פיקוח על כך שלא בוצע כל בנייה מכוח ההיתר מיום מתן ההחלטה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עובדיה הנביא 9 סוקולוב 91

גוש: 6959 חלקה: 45	בקשה מספר: 22-1564
שכונה: הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה: 18/09/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0196-091
שטח: 424 מ"ר	בקשת מידע: 202201293
	תא' מסירת מידע: 02/06/2022

מבקש הבקשה: צוק איתן בע"מ
משכית 8, הרצליה 4673308

עורך הבקשה: פלדמן נתן
המליץ 5, תל אביב - יפו 63295

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4,

בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומרתף הבנוי במפלסים מופצלים הכולל 11 יח"ד.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 15 יח"ד.
(11 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. הצגת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3616 א'.
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. תשלום אגרות והיטלים.
7. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 12/01/2022 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר



4. עתיקות מוכרז
יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2064 נ
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 12/01/2022 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההרסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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 הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
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. המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5.
ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנקבעו בחוות הדעת לבקשה מס 201902446 על כל 24 סעיפיה.
5. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומרתף הבנוי במפלסים מפוצלים הכולל 11 יח"ד.
סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 15 יח"ד.
(11 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חנייה.



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

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. הצגת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3616 א'.
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. תשלום אגרות והיטלים.
7. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 12/01/2022 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז
4. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
- אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
- בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2064 נ
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 12/01/2022 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
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/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפיקד העורות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה
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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902446 על כל 24 סעיפיה.
5. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-1564 עמ' 60



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קויפמן יחזקאל 2 שנקר אריה 1

בקשה מספר: 22-1156
תאריך בקשה: 19/07/2022
תיק בניין: 3489-002
בקשת מידע: 202002003
תא' מסירת מידע: 09/12/2020

גוש: 7003 חלקה: 14
שכונה: נוה צדק
סיווג: שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
שטח: 3614 מ"ר

מבקש הבקשה: אבוחצירא דבורה איב
ירמיהו 28, תל אביב - יפו 6259414

עורך הבקשה: סלמון אסף נסים
מחנה יוסף 5, תל אביב - יפו 65153

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסעדה, שימוש מבוקש: מלון קפסולות, שימוש חורג בקומה מספר: 4, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 609, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

התנגדויות:

שם	כתובת
1. אורן חגי, מנכ"ל חברת אינטרליג'נט בע"מ.	רחוב קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6801294

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד מספר 1, בעלים של קומה 11 בבניין נושא הבקשה, ולהלן עיקרי התנגדותו:
אני חושש ממצב בו אישור הבקשה עלול לפגוע, לדחות או לטרפד, ביצוע תוכניות עתידיות של בעלי השטחים בבניין לקדם את הסבת ייעודו לשימוש משותף ולמגורים. ברצוני לבקש כי אישור בקשת המלון יותנה בקבלת התחייבות מראש מצד מבקשי המלון שלא להתנגד ו או לעכב ו או לדרוש פיצוי במקרה של קידום או ביצוע תכניות של בעלי בשטחים בבניין להסבת ייעודו, ולשתף פעולה עם תכניות כאלה במידה ויוגשו.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס להתנגדות זו, יצוין כי, הבקשה לשימוש חורג הינה לתכנית ולכן הינה מוגבלת בזמן. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש במטרה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

- לא לאחר את הבקשה לתוספות ושינויים בזמן בנייה בבניין רב קומות בן 4 קומות מסחריות מעל קומה תחתונה ו-13 קומות של משרדים הכוללים במפלס 19.50 (קומה 4) שימוש חורג מתכנית ממסעדה לשימוש של מלון קפסולות לתקופה של 10 שנים מהסיבות הבאות:
א. מבוקש להוסיף מפלס קומת גלריה המהווה תוספת שטח עיקרי, לפי מזידה גרפית כ-260 מ"ר וללא כל הוכחה שנותנו שטחים לכך.
ב. הבקשה הוגשה במסלול ללא תוספת שטח ותיק המידע יצא בהתאם.
ג. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה שכן:
1) הוגשה תכנית שאינה קריאה גרפית, התכנית בשחור לבן ואינה כוללת צבעים רלוונטיים. לא ניתן להבחין בין בנייה קיימת, הריסה ובנייה מבוקשת.
2) לפי מזידה גרפית: בחתך ב-ב מבוקש מפלס תחתון בגובה של כ-2.25 מ' ומפלס עליון בגובה של כ-2.37 מ'.

- 3) בניגוד לתקנות התכנון והבניה, גובה מינימלי לשימוש עיקרי 2.50 מ'.
ד. לא ניתן להבין כיצד השימוש המבוקש מופרד משאר השימושים בהתאם למצוין באישור משרד התיירות.
ה. הקפסולות המבוקשות לא מוספרו.
ו. לא בוצע תיאום מול היחידה האסטרטגית כמצוין בתיק המידע.
2. לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה לשימוש חורג הינה לתכנית ולכן מוגבלת בזמן.
כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש במטרה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בזמן בנייה בבניין רב קומות בן 4 קומות מסחריות מעל קומה תחתונה ו-13 קומות של משרדים הכוללים במפלס 19.50 (קומה 4) שימוש חורג מתכנית ממסעדה לשימוש של מלון קפסולות לתקופה של 10 שנים מהסיבות הבאות:
א. מבוקש להוסיף מפלס קומת גלריה המהווה תוספת שטח עיקרי, לפי מזידה גרפית כ-260 מ"ר וללא כל הוכחה שנותרו שטחים לכך.
ב. הבקשה הוגשה במסלול ללא תוספת שטח ותיק המידע יצא בהתאם.
ג. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה שכן:
1) הוגשה תכנית שאינה קריאה גרפית, התכנית בשחור לבן ואינה כוללת צבעים רלוונטיים. לא ניתן להבחין בין בנייה קיימת, הריסה ובנייה מבוקשת.
2) לפי מזידה גרפית: בחתך ב-ב מבוקש מפלס תחתון בגובה של כ-2.25 מ' ומפלס עליון בגובה של כ-2.37 מ'.
3) בניגוד לתקנות התכנון והבניה, גובה מינימלי לשימוש עיקרי 2.50 מ'.
ד. לא ניתן להבין כיצד השימוש המבוקש מופרד משאר השימושים בהתאם למצוין באישור משרד התיירות.
ה. הקפסולות המבוקשות לא מוספרו.
ו. לא בוצע תיאום מול היחידה האסטרטגית כמצוין בתיק המידע.
2. לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה לשימוש חורג הינה לתכנית ולכן מוגבלת בזמן.
כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש במטרה להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה סמולנסקין 11 הוז דב 23

בקשה מספר: 22-1292
תאריך בקשה: 04/08/2022
תיק בניין: 0098-011
בקשת מידע: 202001672
תא' מסירת מידע: 01/11/2020

גוש: 7113 חלקה: 9
שכונה: הצפון הישן-החלק הדרו
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 516 מ"ר

מבקש הבקשה: זוהר איילות בע"מ
פנקס דוד צבי 13, תל אביב - יפו 6266205

עורך הבקשה: רבין עומר
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 4.59,

כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 3, מספר יח"ד מורחבות: 5, מספר תכנית הרחבה: 3616א, קומה בה מתבצעת התוספת: בכל הקומות הקיימות - ממרתף ועד לקומה שלישית, שטח התוספת (מ"ר): 6.58, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 90.5, כיוון התוספת: לאחר, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מעלית, ח. אשפה, השמשת מקלט קיים, תוספת אחרת: תוספת 3 מרתפי חניה עבור מתקן חניה אוטומטי, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

ברכיכה: קומה: גג עליון, מיקום: בפינה הדרומית מזרחית, נפח (מ"ק): 10.16, גודל: 9.68 מר

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. פלי שרה	רחוב הוז דב 23, תל אביב - יפו 6341616	
2. קצב אורי	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת הינה בעלים של חלק מדירה בקומת הקרקע ומיוצגת ע"י מר קצב אורי, לטענתה: מבקשים להקים את נישות הגז והאשפה קרוב לסלון דירתה ולשם כך סוגרים את חלונה ומציגים בבקשה כאילו לא היה קיים. הנ"ל יגרום לאטימת כיוון אויר אחד בדירתה ולריחות, רעשים וכניסת מזיקים. היא מתנגדת לכל שינוי בדירתה ומבקשת להעביר את מיקום הפחים למקום אחר אשר לא דורש נגיעה ברכושה.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס להתנגדות זאת, יצויין כי המתנגדת הציגה תכנית אשר לא תואמת את מפרט הבקשה שהוגש, אשר לפיו מיקום פח האשפה והגז הוזז לכיוון לובי הכניסה לבניין והחלון אותו (כנראה) היא מתארת כסגור נשאר פתוח, לפיכך נראה כי אין מקום לקבל את ההתנגדות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת עמודים מעל קומת מרתף חלקי עבור 8 יח"ד, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות) ו- 15 מקומות חנייה.

כולל ההקלה הבאה:

גישה למתקן חניה אוטומטי בתחום המרווח הקדמי במרכז חזית המגרש

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן לפי מפרט הבקשה שהוגש מיקום פח האשפה שונה ממה שהמתנגדת הציגה ולא נראה שקיימת פגיעה בקניינה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

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 לוודא כי גדרות מתקן החנייה לא יהיו קבועות ויתרוממו רק בזמן הפעלת המתקן.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
- אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,854 נטי.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. 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. 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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7. אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
8. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין

בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת עמודים מעל קומת מרתף חלקי עבור 8 יח"ד, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות) ו-15 מקומות חנייה.

כולל ההקלה הבאה:

גישה למתקן חניה אוטומטי בתחום המרווח הקדמי במרכז חזית המגרש

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן לפי מפרט הבקשה שהוגש מיקום פח האשפה שונה ממה שהמתנגדת הציגה ולא נראה שקיימת פגיעה בקניינה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרית תכנון ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

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 לוודא כי גדרות מתקן החנייה לא יהיו קבועות ויתרוממו רק בזמן הפעלת המתקן.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
5. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,854 ש.
9. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. 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. 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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7. אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
8. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גאולה 42

בקשה מספר: 18-0641
תאריך בקשה: 30/04/2018
תיק בניין: 0112-042
בקשת מידע: 201701312
תא' מסירת מידע: 04/09/2017

גוש: 7465 חלקה: 7
שכונה: כרם התימנים
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
שטח: 360 מ"ר

מבקש הבקשה: סגל שרית
קרפל ליפא 13, גבעת שמואל 5401513

עורך הבקשה: גודוביץ דקל
פרוג 29, תל אביב - יפו 6341731

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 2.5 כמות יח"ד לתוספת: 5 אחר: תוספת יח"ד גם בקומות הקיימות מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית פנימית, תוספת לובי קומתי, שינויים בחלוקת הדירות בקומה טיפוסית ושינויים בתכנית הדירות. תוספת אחרת: תוספת בנייה באגף האחורי של המגרש במסגרת קווי בניין מותרים ומיצוי זכויות בניה מותרות במגרש שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר בקומת הקרקע

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
כרמי ישראל גבריאל	רחוב האר"י 30, תל אביב - יפו 6330135	
מנוח רמי	שדרות שאול המלך 37, תל אביב - יפו 6492806	
ניסנברג סטלה	שדרות שאול המלך 37, תל אביב - יפו 6492806	
סלומון קמחי	שדרות שאול המלך 37, תל אביב - יפו 6492806	

עיקרי ההתנגדויות:

- מתנגד מס' 1 מייצג את כל בעלי הדירות בבניין הסמוך למגרש נושא הבקשה מדרום (אלנבי 9): לטענתם הבניין שלהם הינו בניין לשימור מחמיר ששופץ בעלויות גבוהות מאד לפני כ-20 שנה, הם מברכים על חידוש הרחובות, השיפוצים המייפים את השכונה אך מבקשים בכל לשון של בקשה לא לפגוע בדיריים הנוכחיים, בערך דירותיהם ובעיקר לשמור על אופיו של גוש הבניינים בהם 2 המגרשים ממוקמים, בפירוט:
 - התנגדות לכל ההקלות בקווי הבניין, הבלטת מרפסות והצמדת פרגולות לחזיתות- שכן טיבן סגירת תנועת האוויר והסתרת אור השמש ממנו נהנים דירות המתנגדים היום ועל כן גם ירידה בערך נכסיהם.
 - ההקלות בקומת הגג- חיבור חדרי היציאה לחדר אחד והצמדתם למעקות- דינם הקמת קומה שישית, שאינה בהתאם להוראות התכניות החלות.
 - המתנגדים מביעים צער על החלטה לכרות עץ דקל בן 70 שנה ומבקשים לשמור באופן מוקפד על עץ החרוב שנמצא במגרשם.
- מתנגד מס' 2 הינם בעלי נכס בבניין הסמוך למגרש נושא הבקשה מדרום לו ולהלן ההתנגדותם:
 - בדומה לקודמיהם הלה טוענים כנגד כל ההקלות להרחבת הבניין הן בשטחים והן בקווי הבניין שכן הנ"ל פוגע בזכויות האוויר האור ועל כן בערך נכסם. בעיקר מסכימים המתנגדים כי ההקלות המבוקשות בקומת הגג מייצרות מראה של קומה 6 בניגוד למותר בתכנית.
 - הנושא מקבל תוקף גדול יותר בהבלטת הבניין בקו האחורי ועוד במרפסות שכן אישור ההקלה מותר מרווח קטן בין הבניינים ואישור המרפסות גורם לאבדן הפרטיות לחלוטין.
 - יצוין כי מדובר על קו בניין של 3.5 מ' במקום 5 מ' וקו מרפסות של 3.00 מ' ממגרש המתנגדים.
- לסיכום, טוענים המתנגדים כי הקלה אינה זכות מוקנית ולא יתכן כי אישורה יבוא על חשבון איכות החיים של דיירי הבניין המתנגד.

התייחסות להתנגדויות:

18-0641 עמ' 68

1. בהתייחס לנאמר לעיל, יצוין כי הוועדה המקומית לתכנון ובינוי בלד ונושאים קנייניים ידונו בערכאות המתאימות לכך.
2. הקלות בקווי הבניין, בהבלטת המרפסות, בהגדלת התכסית (שאינה הקלה אלא פועל יוצא של תכנון עדכני הכולל ממ"דים) הינן הקלות שנבחנו על הצוות המקצועי ונמצא כי ניתן לאשרם, בעיקר משום שרובן יקבלו תוקף בתכניות העתידיות המונהגות באזור ויהיו בקרוב זכויות מוקנות מכוח תכנית.
3. הקלה בקו הבניין האחורי הינה הקלה של הבלטת הקיר ב-30% שניתנת אך ורק עבור קיר אטום וללא חלונות, כך שלא תהיה ממנו פגיעה בפרטיות. יתרה מכך יודגש כי המרחק הנותר בין הבניינים (כשעבור בניין המתנגדים זהו מרווח צד) יהיה 5.75 מ'. מרחק שכפי שהובהר על ידי מח' התכנון בתכניות העתידיות הינו מרווח סביר במרקם אורבני צפוף.
4. הבלטת מרפסות הינה לשיפור איכות חייהם של הדיירים וניתן אשרה עבור כל בניין באזור בפרט כי סעיפי התכנית העתידית במרחב תכנוני זה תומכים בהבלטת מרפסות מהבניינים.
5. לנושא העצים- עורך הבקשה ביקש להעתיק את עץ הדקל אך הגורמים המקצועיים במכון הרישוי מצאו לנכון לבקש את כריתתו של העץ. בנוגע לעץ הנמצא בסמוך במגרש המתנגדים, על המבקש בקשה זאת לנקוט בכל האמצעים כך שלא ייזק אף פרט השייך למגרשים בסמוך לו.
6. אוסיף ואציין כי קומת הגג כפי שהתבקשה שומרת על נסיגה מהחזית האחורית של 3.30 מ' (דהיינו של 9.00 מ' מבניין המתנגדים) ומהחזית הקדמית של 4.45 מ'- כך שלא ניתן לראות את הבנייה החלקית על הגג כקומה 6, אלא קומה חלקית כפי שיועדה להיות בתכניות התקפות.
- 7.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י רוני רבנר)

לאור המצוין לעיל, לעדכן את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019 ולאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים עם חזית מסחרית לשימור ב' מתכנית 2510 במסלול תמ"א 38, לצורך פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 13(ב) לתמ"א.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הבלטת הקיר האחורי המזרחי בהקלה של עד 30% עבור קיר אטום- בתנאי שישאר מרווח של 6.00 מ' בין הבניינים הקיימים היום.
3. הצגת הדירה בקומה העליונה אליה מצורף חדר היציאה לגג כדירה תקנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4. קבלת אישור סופי של מח' השימור.
5. יש לתאם את מיקום ופרטי תעלת המדוף למסחר מול מח' השימור עד קבלת אישורם לכך.
6. הצגת הדירה שאליה מוצמד חדר העלייה לגג, במינימום של 35 מ"ר עיקרי, כדרישת פרוטוקול 15.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם. וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה
5. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

תיאור הדיון :



דורון ספיר: זה ענייני השבחה?
שמעון ברנשטיין: הכרה בתמ"א 38, זה מבנה לשימור.
הלל הלמן: אפשר לראות את ההחלטה הזאת כהחלטה קובעת לעניין אישור הבקשה, מבחינת תוקף ההחלטה?
הראלה אברהם אוזן: הוועדה מתבקשת לאשרר את החלטתה המקורית מיום 10.04.2019, שזו בעצם ההחלטה שאישרה את הוצאת ההיתר.
דורון ספיר: תוסיפו את זה, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0022 מתאריך 21/12/2022

לאור המצוין לעיל, לעדכן את החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0007 מתאריך 10/04/2019 ולאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים עם חזית מסחרית לשימור ב' מתכנית 2510 במסלול תמ"א 38, לצורך פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 13(ב) לתמ"א וכן לאשרר את החלטת הוועדה מיום 10/4/2019.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה המכבי 39 שטריקר 50

גוש: 6212 חלקה: 296	בקשה מספר: 22-1615
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ	תאריך בקשה: 28/09/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 0494-050
שטח: 258 מ"ר	בקשת מידע: 202102466
	תא' מסירת מידע: 03/01/2022

מבקש הבקשה: יפת נעמי
ניר גלים 0, ניר גלים 7924500
רינדר רונית
סנה משה 22ג, תל אביב - יפו 6930123
אפלר דורית
יהודה המכבי 39, תל אביב - יפו 6200521
חריר אילנה
שבזי 43א, קדימה-צורן 6092000

עורך הבקשה: שאול אסף
מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: מכח תמ"א 38,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, עבור 3 יחידות דיור, בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת שטריקר 54, אשר חיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע עבור 5 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-2 יח"ד חדשות).

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

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת

- וקבלת הנחיות.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. אישור רשות הכבאות

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההרסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
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>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
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
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

1. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, עבור 3 יחידות דיור, בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת שטריקר 54, אשר חיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע עבור 5 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-2 יח"ד חדשות).**

2. **אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.**

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. מילוי דרישות וקבלת אישור הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. אישור רשות הכבאות

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
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>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
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
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבניה.



5. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים במונחים *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.
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 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

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 75

בקשה מספר: 22-1645
תאריך בקשה: 02/10/2022
תיק בניין: 0004-075
בקשת מידע: 202102038
תא' מסירת מידע: 21/11/2021

גוש: 6933 חלקה: 121
שכונה: לב תל-אביב
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 509 מ"ר

מבקש הבקשה: פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ
אלנבי 75, תל אביב - יפו 6513413

עורך הבקשה: ורד משה
מודיליאני 14, תל אביב - יפו 6468714

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1.5,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח פרגולה (מ"ר): 68, חומר הפרגולה: מתכת, השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: מלונאות,

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. קבוצת סרבי נדל"ן בע"מ מיוצגת ע"י עו"ד כהן איתמר	רחוב מרחביה 2, דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102 תל אביב - יפו 6610602	בעלת 2 חניות הרשומות כל אחת כחת חלקה בנסח המשותף של בניין נשוא הבקשה.
2. חן אליהו	רחוב אלנבי 75, תל אביב - יפו 6513413	בעל זכויות של יחידת מסחר בתת חלקה מס' 5.

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים מס' 1- בעלת 2 חניות הרשומות כל אחת כחת חלקה בנסח המשותף של אלנבי 75:

1. הבקשה עושה שימוש בזכויות תמ"א 38 השייכות גם למתנגדת מבלי שנתנה אישורה לכך ויתרה מכך עושה שימוש בשטחים המשותפים של סך הבעלים לטובת המלון שבבעלות המבקשת בלבד.
2. כיום קיים בבניין עירוב שימושים: משרדים, חנויות ומלון. הבקשה בעצם מפירה את האיזון הקיים, משנה את צביונו ואופיו של הבניין.
3. המתנגדת אינה מעוניינת להיות 'שותפה' בעסק המלון על כל סיכוניו וביטוחיו ואין זאת מן הנמנע כשהמבקש עושה שימוש בשטחים המשותפים שרשומים גם על שמה.
4. לא ניתנו למתנגדת כל בטחונות שהן המבהירים את הפיצוי שעליה לקבל במידה והבניין ינזק כתוצאה מהעבודות.

מתנגד מס' 2- בעל נכס בבניין בו מבוקשת הבקשה:

5. הפרוייקט הוגש ללא הסכם או אישור משאר בעלי הזכות בנכס, אשר הכרחיים בבקשות מכוח תמ"א 38 במיוחד כאשר מדובר בשימוש בשטח המשותף. המתנגד טוען כי על הרשות לדרוש כי היזם של הפרוייקט בבניין יגיע לכדי הסכמים עם שאר בעלי הנכסים כתנאי לבקשה כך שלא יהיה ניצול קנייני של אחד בטענה של חיזוק עבור האחר.
6. במבנים קיימים שנועדו לא למגורים רשאית הוועדה המקומית לאשר רק קומה אחת תוספת או תוספת אגף לבניין מכוח תמ"א 38. המבקש מציג קומה וקומה חלקית מעליה. המתנגד מתנגד לכל בנייה נוספת על הגג הקיים כל עוד היא מוגשת כחלק מהבקשה הנוכחית. הבקשה לתוספת קומה טיפוסית חדשה מחייבת הגשה חדשה להיתר במסגרתה יוגדר היקף השימוש בשטחים המשותפים לרבות שטחים מוצמדים שלא נכתב במפורש שניתן לבנות עליהם.
7. תוספת בנייה המבוקשת גוררת אחריה שורה של הקלות, אשר רובן יחד מצטברות לכדי סטייה ניכרת מקו בניין הנוכחי. ומאחר וכל זכויות הבנייה בבניין נוצלו, לא ניתן לאשר את החריגות אלו.
8. המתנגד מביע דאגה בעניין חיזוק הבניין. לטענת המתנגד החיזוק לא מוצע כראוי.

9. המתנגד מבקש לפעול לפי נוהל בקרה הנדסית ולקבוע האם המבנה הנוכחי אינו כשיר לעמוד ברעידות אדמה והאם יש הצדקה תכנונית לתוספת המבוקשת ושהיא לא תפגע ביציבות הבניין.
11. בקשה להקלה לעיבוי קו בניין בקיר הדרומי (הצדדי) לאורך שביל מעבר שהוא שטח משותף גם מהווה חריגה מהווה חריגה מקו בניין ופוגע קשות בנראות החלוניות הראווה של תת חלקה 5 (בבעלות המתנגד). פגיעה זו אמורה להיות מוסדרת בהסכם תמ"א טרם הגשת הבקשה.
12. בקשה להקלה מס' 9 (שימוש חורג) – החלקה אינה כלולה בתכנית 44. בבניין קיימים שימושים מעורבים לצד המלון הקיים. מתבקשת הוועדה לא לאשר את התוספת המבוקשת כל עוד לא התקבלה הסכמה לכך מכל בעלי הזכות.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס לסעיף 1- לבקשה לא צורף תשריט בית משותף ולא הוכח שאין נגיעה בשטחים המשותפים ולכן ניתן לקבל את טענת המתנגדת.
2. בהתייחס לסעיף מס' 2- המבוקש הינו בהתאם למותר בתכנית 44 החלה באזור זה, עם זאת לאור האמור לעיל בנושא השימוש בשטחים המשותפים ניתן להתייחס לאי רצונה של המתנגדת לשימוש בבניין באופן המבוקש.
3. בהתייחס לסעיף מס' 3, 4, 5 - הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון בנושא אחר, ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
4. בהתייחס לסעיף מס' 6 - יש צדק בדברי המתנגד ואכן הקומה החלקית שהוגשה אינה תואמת את השימושים המותרים והינה חלק מסיבות שלילת הבקשה.
5. בהתייחס לסעיף מס' 7 – ניתן לקבל חלקית את הטענה. חריגת ממ"מ מקווי הבניין תואמת את התנאים המגבילים. עם זאת חריגה של המבואה לא ניתן לאשר ועל כך צוין בחו"ד.
6. בהתייחס לסעיף מס' 8, 9- המסמכים שהוצגו נבדקים על ידי גורם מקצועי לאישור מקדמי, ראשוני לשלב א' ובדיקה מקיפה נעשית בהמשך בשלב ב'. תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי מצאה לנכון כי הבניין זכאי למסלול תמ"א 38 כפי שהובהר בסיכומי והיועץ החיצוני בהמשך יבדוק את תקינות החישובים והמוצג מבחינת הקונסטרוקציה.
7. בהתייחס לסעיף 10 – לא ניתן לקבל את טענת המתנגד לעניין עיבוי קו בניין בקיר הדרומי. בהתאם למוצג במפרט הבקשה מבוקש קיר המשכי של המעלית וממ"מ ולא באזור המסחר, כאשר החריגה מבוקשת כהקלה עד 10% למרווח הצדדי.
8. בהתייחס לסעיף 11 – לאחר בדיקה נוספת, על החלקה חלה תכנית 44, קיים שימוש של מלון שאושר ברישוי עסקים עד שנת 2025. לעניין הסכמות אבהיר כי הוועדה המקומית עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון בנושא אחר ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פיצ'וז'קין יאנה)

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר למשרדים עבור מלון לצמיתות הכולל תוספת קומה וקומה חלקית, הכל מעל קומה מסחרית לרחוב אלנבי, שכן:
 - א. הבקשה מוגשת במסלול של תמ"א 38 והתבססה על חישובים בבקשה הקודמת שנשללה בוועדה בתאריך 11/11/2020 ואשר לפיה היו קירות חיזוק, כפי הנראה בבקשה זו אין כלל קירות חיזוק ומה שאושר ע"י מהנדס ישראל דויד לא קיבל כלל ביטוי בבקשה זו חוץ ממגדל ממ"מים ולכן לא ניתן להתבסס על החישוב הישן שנעשה.
 - ב. כוללת תוספת ממ"מ בשטח של כ-22 מ"ר כולל מבואה אליו, אשר עולה על המינימלי המותר ומהווה תוספת כ-10 מ"ר לשטח עיקרי בכל קומה. לאור כך שהבניין הקיים כבר מיצה את הזכויות המותרות מכוח התכנית, תוספת הממ"מ בשטח העולה על המינימלי המותר מהווה חריגה של כ-10 מ"ר בכל קומה מעבר למותר. סה"כ כ-50 מ"ר.
 - ג. כוללת חריגה מקווי הבניין העורפי המותר של מבואה (המובילה לממ"מ), בניגוד לנקבע בתכנית ותנאים המגבילים, אשר מאפשרים זאת לצורך הקמת ממ"מ בלבד ושכן ניתן לתכנן אחרת. מבוקשת קומה חלקית למלון, קומה שלפי התכניות והמותר במגרש הינה מכוח תכנית ג' ואינה תואמת להוראותיה בסעיפים הבאים:
 - מבוקשים חדרים לשירות המלון לשימוש עיקרי במקום מתקנים הטכניים המותרים.
 - בהמשך לשימוש שאינו מותר שטחו מייצר חריגה מהשטחים המותרים (לשימושים המותרים) של כ-165 מ"ר.
 - מאחר ומדובר בבניה על הגג מכוח תכנית ג' - תכנית הבנייה המבוקשת חורגת מה-50% המותרים עד כ-55%.
 - גובה הבנייה עולה ב-1.63 מ' על המותר מרצפת קומת הגג ועד מעקה הגג העליון (5.63 מ' במקום 4.00 מ')
 - לא ניתן לאשר אי שמירה על נסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג.
 - הפרגולה מתוכננת בניגוד להוראות תכנית ג'- מבטון, ובשטח העולה על כ-33 מ"ר מהמותר.



- כוללת ממ"מ בניגוד לשימושים המותרים ולא ניתן לאשרו.
- ד. גובה הקומות המבוקשות חורג בכ-0.50 מ' מגובה הקומות הקיימות בבניין זאת בנוסף לכך שהקומות מוצגות בכ-0.20 מ' יותר גבוהות משאפשר בהיתר.
- ה. חישוב השטחים נעשה באופן שאינו תואם את תקנות חישוב שטחים:
- כלל לא חושב שטח המסחר הקיים. כמו כן פירים הקטנים משטח 0.5 חושבו כהורדה.
- שטחים שאושרו לבנייה לפני שנת 1992 כשטחים עיקריים הומרו במפרט זה, לשטחי שירות, בניגוד לתקנות המעבר לנושא זה. על כן שטח של כ-330 מ"ר שטחי מבואות, מסדרונות ומתקנים טכניים שחושבו במקור כשטח עיקרי מתווספים למניין השטחים העיקריים החורגים בבקשה זו.
- ו. קיימות אי התאמות בין ההיתר משנת 1993 למוצג כקיים היום:
- מפלסי הבניין המוצגים בחתכי ההיתרים הקודמים הינם 10.04 מ', 13.04 מ' - משמע כל קומה גובהה ברוטו 3.00 מ'. כעת בבקשה המוצגת המפלסים הינם 10.20 מ', 13.30 מ' - גבוהים בכ-0.20 מ' מהקיים בהיתר.
- ז. קיים סירוב לבקשה מתחנת אשפה ואדריכל מכון במכון הרישוי.
- ח. אישור משרד התיירות ניתן עבור 38 יחידות אירוח בעוד שהבניין המבוקש מציג 50 יחידות אירוח.
- ט. קיימת אי התאמה בין מנח הקומות לחזיתות. בחלק מהחזיתות סומנו עמודי קונסטרוקציה לתוספת, אך לא סומנו במנח הקומות, שכן שלא ניתן לבחון את המבוקש.
- י. הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה: ללא הצגת כל השינויים המבוקשים, ללא מתן פתרון אוורור לחדרי שירות, לא הוצג פתרון למערכות טכניות, ללא הצגת מפלסי ופריסות של הגדרות, כך שלא ניתן לבחון את המבוקש.
- יא. הוגשה ללא אישור נ.ת.ע. וללא אישור רשות הכבאיות לפני הגשת בקשה כנדרש בתיק המידע.
- יב. הבקשה סורבה בתחנות "אשפה" ו"אדריכל מכון רישוי" במכון הרישוי.
2. לקבל את ההתנגדויות לנושאים הבאים:
- שימוש בשטחים המשותפים מאחר ולא הוצג תשריט בית משותף ולא הוכח כי אין פגיעה בשטחים המשותפים.
- חריגת קומה חלקית מזכויות הבנייה המותרות, חריגה מקו הבניין העורפי המותר, (שמהווים מסיבות השלילה), התבססה על חישובים בבקשה הקודמת שנשללה בוועדה.
3. לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות שכן בחלקן קנייניות, חלקן בתחום אחריותם של הגורמים המקצועיים לנושא בדיקות קונסטרוקציה והתאמתם למסלול תמ"א 38.
- *חוו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

תיאור הדיון :

דורון ספיר: מדובר במלון, לא ניתן לאשר.
אופירה יוחנן וולק: בחצר שהם מבקשים אישור בדיעבד, נשלח את הפיקוח וידרשו מהם הריסה?
הלל הלמן: כן.
ליאור שפירא: אפשר לדווח לוועדה שזה קורה?
הלל הלמן: כן.
דורון ספיר: לא לאשר.

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

1. לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר למשרדים עבור מלון לצמיתות הכולל תוספת קומה וקומה חלקית, הכל מעל קומה מסחרית לרחוב אלנבי, שכן:
 - א. הבקשה מוגשת במסלול של תמ"א 38 והתבססה על חישובים בבקשה הקודמת שנשללה בוועדה בתאריך 11/11/2020 ואשר לפיה היו קירות חיזוק, כפי הנראה בבקשה זו אין כלל קירות חיזוק ומה שאושר ע"י מהנדס ישראל דויד לא קיבל כלל ביטוי בבקשה זו חוץ ממגדל ממ"מים ולכן לא ניתן להתבסס על החישוב הישן שנעשה.
 - ב. כוללת תוספת ממ"מ בשטח של כ-22 מ"ר כולל מבואה אליו, אשר עולה על המינימלי המותר ומהווה תוספת כ-10 מ"ר לשטח עיקרי בכל קומה. לאור כך שהבניין הקיים כבר מיצה את הזכויות המותרות מכוח התכנית, תוספת הממ"מ בשטח העולה על המינימלי המותר מהווה חריגה של כ-10 מ"ר בכל קומה מעבר למותר. סה"כ כ-50 מ"ר.
 - ג. כוללת חריגה מקווי הבניין העורפי המותר של מבואה (המובילה לממ"מ), בניגוד לנקבע בתכנית ותנאים המגבילים, אשר מאפשרים זאת לצורך הקמת ממ"מ בלבד ושכן ניתן לתכנן אחרת. מבוקשת קומה חלקית למלון, קומה שלפי התכנית והמותר במגרש הינה מכוח תכנית ג' ואינה תואמת להוראותיה בסעיפים הבאים:
 - מבוקשים חדרים לשירות המלון לשימוש עיקרי במקום מתקנים הטכניים המותרים.
 - בהמשך לשימוש שאינו מותר שטחו מייצר חריגה מהשטחים המותרים (לשימושים המותרים) של כ-165 מ"ר.
 - מאחר ומדובר בבניה על הגג מכוח תכנית ג' - תכנית הבנייה המבוקשת חורגת מה-50% המותרים עד כ-55%.
 - גובה הבנייה עולה ב-1.63 מ' על המותר מרצפת קומת הגג ועד מעקה הגג העליון (5.63 מ' במקום 4.00 מ') לא ניתן לאשר אי שמירה על נסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג.
 - הפרגולה מתוכננת בניגוד להוראות תכנית ג'- מבטון, ובשטח העולה על כ-33 מ"ר מהמותר.
 - כוללת ממ"מ בניגוד לשימושים המותרים ולא ניתן לאשרו.
 - ד. גובה הקומות המבוקשות חורג בכ-0.50 מ' מגובה הקומות הקיימות בבניין זאת בנוסף לכך שהקומות מוצגות בכ-0.20 ס"מ יותר גבוהות משאושר בהיתר.
 - ה. חישוב השטחים נעשה באופן שאינו תואם את תקנות חישוב שטחים:
 - כלל לא חושב שטח המסחר הקיים. כמו כן פירים הקטנים משטח 0.5 חושבו כהורדה.
 - שטחים שאושרו לבנייה לפני שנת 1992 כשטחים עיקריים הומרו במפרט זה, לשטחי שירות, בניגוד לתקנות המעבר לנושא זה. על כן שטח של כ-330 מ"ר שטחי מבואות, מסדרונות ומתקנים טכניים שחושבו במקור כשטח עיקרי מתווספים למניין השטחים העיקריים החורגים בבקשה זו.
 - ו. קיימות אי התאמות בין ההיתר משנת 1993 למוצג כקיים היום:
 - מפלסי הבניין המוצגים בחתכי ההיתרים הקודמים הינם 10.04 מ', 13.04 מ' - משמע כל קומה גובהה ברוטו 3.00 מ'. כעת בבקשה המוצגת המפלסים הינם 10.20 מ', 13.30 מ' - גבוהים בכ-0.20 מ' מהקיים בהיתר.
 - ז. קיים סירוב לבקשה מתחנת אשפה ואדריכל מכון במכון הרישוי.
 - ח. אישור משרד התיירות ניתן עבור 38 יחידות אירוח בעוד שהבניין המבוקש מציג 50 יחידות אירוח.
 - ט. קיימת אי התאמה בין מנח הקומות לחזיתות. בחלק מהחזיתות סומנו עמודי קונסטרוקציה לתוספת, אך לא סומנו במנח הקומות, שכן שלא ניתן לבחון את המבוקש.
 - י. הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה: ללא הצגת כל השינויים המבוקשים, ללא מתן פתרון אוורור לחדרי שירות, לא הוצג פתרון למערכות טכניות, ללא הצגת מפלסי ופריסות של הגדרות, כך שלא ניתן לבחון את המבוקש.
 - יא. הוגשה ללא אישור נ.ת.ע. וללא אישור רשות הכבאיות לפני הגשת בקשה כנדרש בתיק המידע.
 - יב. הבקשה סורבה בתחנות "אשפה" ו"אדריכל מכון רישוי" במכון הרישוי.
2. לקבל את ההתנגדויות לנושאים הבאים:
 - שימוש בשטחים המשותפים מאחר ולא הוצג תשריט בית משותף ולא הוכח כי אין פגיעה בשטחים המשותפים.
 - חריגת קומה חלקית מזכויות הבנייה המותרות, חריגה מקו הבניין העורפי המותר, (שמהווים מסיבות השלילה), התבססה על חישובים בבקשה הקודמת שנשללה בוועדה.
3. לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות שכן בחלקן קנייניות, חלקן בתחום אחריותם של הגורמים המקצועיים לנושא בדיקות קונסטרוקציה והתאמתם למסלול תמ"א 38.



***חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.**

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בצרון 32 דיין משה 149

גוש: 6150 חלקה: 393	בקשה מספר: 22-1114
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 12/07/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תיק בניין: 0758-149
שטח: 1766 מ"ר	בקשת מידע: 202201039
	תא' מסירת מידע: 16/05/2022

מבקש הבקשה: צדיק שיר
דיין משה 149, תל אביב - יפו 6789422

עורך הבקשה: קוגל יעל
צה"ל 18, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2691, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 36, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 107, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת שיפור מיגון,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 4.9,

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. שטח הדירה לאחר ההרחבה מוצע כ-107 מ"ר לעומת כ-83 מ"ר המותר לפי תכנית 2104 לטיפוס 10A וחריגה של 24 מ"ר מהווה סטייה ניכרת מעבר לתוספת שטח של 6% (6.6 מ"ר) כהקלה.
2. הבקשה הוגשה בניגוד לתיק המידע מס' 20220139 שנמסר בתאריך ה- 16/05/2022 לפיו הטיפוס הנכון להרחבת הדירות הפונות לדרך משה דיין לפי הוראות התכנית 2104 הינו טיפוס A10 שמאפשר תוספת של 48.50 מ"ר ושטח הדירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 83.03 מ"ר לא כולל ממ"ד.
3. לא ניתן לאשר את ההקלה שכן השטח הניתן לתוספת בעקבות ההקלה לא מספיק לחריגה הקיימת בשטח.
4. הבקשה הנדונה גם הוגשה ללא הסכמות של לפחות 75% מבעלי הזכויות הרשומים לבניית חדר יציאה לגג לפי הוראות תכנית ג1.
5. המרפסות חורגות מעבר לקו ההרחבה המקסימלי הצדדי-דרומי בניגוד לתכנון והבנייה.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

6. שטח הדירה לאחר ההרחבה מוצע כ-107 מ"ר לעומת כ-83 מ"ר המותר לפי תכנית 2104 לטיפוס 10A וחריגה של 24 מ"ר מהווה סטייה ניכרת מעבר לתוספת שטח של 6% (6.6 מ"ר) כהקלה.
 7. הבקשה הוגשה בניגוד לתיק המידע מס' 20220139 שנמסר בתאריך ה- 16/05/2022 לפיו הטיפוס הנכון להרחבת הדירות הפונות לדרך משה דיין לפי הוראות התכנית 2104 הינו טיפוס A10 שמאפשר תוספת של 48.50 מ"ר ושטח הדירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 83.03 מ"ר לא כולל ממ"ד.
 8. לא ניתן לאשר את ההקלה שכן השטח הניתן לתוספת בעקבות ההקלה לא מספיק לחריגה הקיימת בשטח.
 9. הבקשה הנדונה גם הוגשה ללא הסכמות של לפחות 75% מבעלי הזכויות הרשומים לבניית חדר יציאה לגג לפי הוראות תכנית ג1.
 5. המרפסות חורגות מעבר לקו ההרחבה המקסימלי הצדדי-דרומי בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה יניב 6 דם המכבים 11

גוש: 6150 חלקה: 744	בקשה מספר: 22-1177
שכונה: ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה: 21/07/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיק בניין:
שטח: 358 מ"ר	בקשת מידע: 201901391
	תא' מסירת מידע: 22/09/2019

מבקש הבקשה: נאמן אורן
דם המכבים 11, תל אביב - יפו 6794701
מילר רחל
הרפז ניסן 4, ירושלים 9371643

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 4.00 קומות מגורים, ובהן 2 יח"ד, הרחבת הדירה בקומת הקרקע וחפירת מרתף המשויך לקומת הקרקע ובנוסף מרתף לכלל דיירי הבניין.
תוספת ממ"ד בקומת קרקע ופרגולה. הוספת 2 ירידות חיצוניות למרתף, אחת למרתף הפרטי והשניה למרתף המשותף.
המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, משרד ביתי (במסגרת ניוד שטח עיקרי)
קומת קרקע הכוללת: 2 חדרי שירותים, הרחבת דירת המגורים בקומת הקרקע, פרגולה + ירידה למרתף משותף וירידה למרתף פרטי
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.5 מטר, הרחבת דירת המגורים בקומת הקרקע, פרגולה + ירידה למרתף משותף וירידה למרתף פרטי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בנימיני תהילה)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ב-2 דירות קיימות, הריסת המחסן בחצר, תוספת קומת מרתף והרחבת דירת קרקע בבניין קיים בהיתר בן 2 קומות עם 2 יח"ד וחדר יציאה לגג מדירה עליונה.
2. לאשר שימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי במרתף עבור דירת קרקע בבניין קיים על פי סעיף 9.ה.3 בהוראות תכנית 11 והוראות התכנית הראשית K.
3. לאשר את ההקלות הבאות לצורך ניצול מקסימלי של הזכויות ושיפור תכנון:
 - הוספת חצר מונמכת וכניסה נפרדת למשרד ולשטח נלווה למגורים לדירה בקומת הקרקע במרתף.
 - תוספת של עד 6% משטח המגרש (21 מ"ר).
 - העברת שטח עיקרי מותר מקומת הקרקע למשרד בעל מקצוע חופשי בקומת המרתף.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה

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 5868.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסה בפועל של כול החורג לחלקות 33,759 בגוש 6150 ביעוד דרך

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. 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>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים בקומת המרתף שירשמו

כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

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 ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון:

דורון ספיר: את זה לאשר לכבוד החג.

הלל הלמן: אנחנו מבקשים להוציא את הבקשה לדיון נוסף, יש פה טעות בדפוס.

ליאור שפירא: יש כבר החלטה לפני כמה דקות.

דורון ספיר: חוות הדעת היא אחרת.

הראלה אברהם אוזן: מבטלים את ההחלטה לאור טעות.

הלל הלמן: לשוב ולדון בבקשה. אי אפשר להוציא, הבקשה כבר פורסמה באינטרנט, לשוב ולדון.

מאיר טטרו: יש פה המלצה מקצועית, יש פרשנויות שונות. אפשר לתקן בזמן הדיון, לפרוטוקול.

הראלה אברהם אוזן: מקובל עלי.

רועי אלקבץ: אני דירקטוריון בק"ל אני לא יכול להשתתף בדיון. קק"ל ורמ"י זה אותו הדבר.

אודי כרמלי: אני מזכיר לך שמנהל מקרקעי ישראל לא בעלים אפילו לא מטר אחד במדינה. הוא מנהל את אדמות קק"ל

ואדמות נכסי נפקדים.

רועי אלקבץ: בנסח טאבו לא כתוב רמ"י.

הראלה אברהם אוזן: בניגוד עניינים משפיעה גם תחושה של האדם, אם הוא גוזר על עצמו, זאת החלטה שלו.

ליאור שפירא: למה החלטה יכולה להיות הפוכה.

רועי אלקבץ: בסוף כל החלטה זה תקדים, את צודקת שאם אין קוורום.

הראלה אברהם אוזן: ביניב 6 מבקשים לבניין קיים בדירה בקומת הקרקע, לבנות מרתף חדש לפי תוכנית על. במרתף זה

יהיו בו מספר שימושים ואחד השימושים המבוקשים זה משרד. תוכנית על 1 מאפשרת בהוראות שלה סעיף 9 סעיף קטן 2,

לעשות במרתף הזה שימוש למשרד עבור בעלי מקצוע חופשיים. בנסיבות האלה התוכנית נותנת את השטח עבור המשרד,

ולכן במקרה הזה: 1) אפשר לאשר את המשרד, 2) בהתאם להוראות תוכנית על 1 שזה אומר שהמשרד במרתף זה משרד

שמחובר לדירה מעל והוא ישמש את מי שגר בדירה. בנסיבות אלה, השטח של המשרד במרתף הוא שטח עיקרי מכוח

תוכנית על 1 ולא צריך לחשב על חשבון השטחים בתוכנית הראשית K, יכול להיות שההקלה שהוא ביקש 6% היא

מיותרת.

מאיר טטרו: זאת אומרת שלא צריך העברת שטחים, אולי הוא צריך תשאירו את ההקלה 6%, נבדוק את זה אחרי

הוועדה.

הראלה אברהם אוזן: בחוות הדעת מהנדס העיר, בסעיף 3, לאשר את ההקלות הבאות, צריך לאשר 2 הקלות של הוספת

חצר מונמכת בכניסה נפרדת למשרד, ותוספת על 6% ובלי הסעיף האחרון.

דורון ספיר: קיבלנו את התיקון של היועצת המשפטית ותיקנו את חוות הדעת של מהנדס העיר. קיבלנו פה אחד.

ההחלטה : החלטה מספר 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

5. לאשר את הבקשה לשינויים ב-2 דירות קיימות, הריסת המחסן בחצר, תוספת קומת מרתף והרחבת דירת קרקע בבניין קיים בהיתר בן 2 קומות עם 2 יח"ד וחדר יציאה לגג מדירה עליונה.
6. לאשר שימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי במרתף עבור דירת קרקע בבניין קיים על פי סעיף 3.9.ה.3 בהוראות תכנית 11 והוראות התכנית הראשית K.
7. לאשר את ההקלות הבאות לצורך ניצול מקסימלי של הזכויות ושיפור תכנון:
 - הוספת חצר מונמכת וכניסה נפרדת למשרד ולשטח נלווה למגורים לדירה בקומת הקרקע במרתף.
 - תוספת של עד 6% משטח המגרש (21 מ"ר).
 - העברת שטח עיקרי מותר מקומת הקרקע למשרד בעל מקצוע חופשי בקומת המרתף.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה

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.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5868.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסה בפועל של כול החורג לחלקות 33,759 בגוש 6150 ביעוד דרך
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים בקומת המרתף שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
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 ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עודד 10

בקשה מספר: 22-1215
תאריך בקשה: 26/07/2022
תיק בניין: 1051-010
בקשת מידע: 202100446
תא' מסירת מידע: 04/04/2021

גוש: 6163 חלקה: 11
שכונה: רמת הטייסים
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
שטח: 9751 מ"ר

מבקש הבקשה: שטאובר אפרים אברהם
וינגייט 26, תל אביב - יפו 6706917
זוארץ צאלה
וינגייט 26, תל אביב - יפו 6706917
כהן אשר
יד שלום 18, רמת גן 5235418

עורך הבקשה: זוארץ צאלה
וינגייט 26, תל אביב - יפו 6706917

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2327, קומה בה מתבצעת התוספת: 1, שטח התוספת (מ"ר): 2.96, כיוון התוספת: לצד, תוספת אחרת: גזוטרסה, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

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

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. וקסלר אלישבע ויהונתן	רחוב הגליל 89, גני תקווה 5591489	שלום רב, משום מה התנגדות לחריגה הקלה צריכה להיות עניינית ומנומקת ואילו בקשה לחריגה הקלה פטורה מדרישה זו! גם כיום כאשר אין מרפסת בבית הסמוך (לאחר שהדירה שונתה) רואים ושומעים הכל ולצורך פרטיות (בפרט בימי הקיץ) יש צורך להוריד את התריסים. לגבי רעש, מרפסת כזו, בהנחה שהיא נבנית כדי להשתמש בה, יכולה להיות מקור רעש (גם אם חוקי או בגבולות החוקי...) עד השעה 11 בלילה בימי השבוע ועד 12 בלילה בימי שישי. אם חשקה נפשם של בעלי הדירה במרפסת הם מוזמנים להחזיר את המצב המקורי לקדמותו!

עיקרי ההתנגדויות:

רעש לסביבה עד שעות מאוחרות כתוצאה משיבה במרפסת.

התייחסות להתנגדויות:

בשיחה עם המתנגדת לא התקבל מענה על מיקום הדירה שלה ביחס לדירת המבקשים ולא הוצגה כל הוכחה לכך שהמרפסת מהווה מטרד סביבתי.
ולכן לא ניתן להסיק שיש פגיעה במתנגדת ואין מניעה לאשר את המבוקש בהתאמה לתכניות מאושרות על המגרש ותקנות התכנון והבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה ב-2 הדירות הקיימות בקומה השנייה באגף המערבי כולל תוספת 2 מרפסות קונזוליות ופרגולות מעליהן, בבניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים.
2. לאשר הקלה להבלטת מרפסות ב-10% (1.0 מ') מעבר לקו בניין צדדי צפוני של 10 מ'.
3. לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה במתנגדת ואין מניעה לאשר את המבוקש בהתאמה לתכניות מאושרות על המגרש ותקנות התכנון והבניה.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

אופירה יוחנן וולק לא משתתפת בדיון זה.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה ב-2 הדירות הקיימות בקומה השנייה באגף המערבי כולל תוספת 2 מרפסות קונזוליות ופרגולות מעליהן, בבניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים.
2. לאשר הקלה להבלטת מרפסות ב-10% (1.0 מ') מעבר לקו בניין צדדי צפוני של 10 מ'.
3. לדחות את ההתנגדות, שכן אין פגיעה במתנגדת ואין מניעה לאשר את המבוקש בהתאמה לתכניות מאושרות על המגרש ותקנות התכנון והבניה.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-1215 עמ' 86



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

תנאים בהיתר

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

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שדה יצחק 89 דיין משה 115

בקשה מספר:	22-1704	גוש:	6150 חלקה: 806
תאריך בקשה:	25/10/2022	שכונה:	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין:	0533-087	סיווג:	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע:	202201789	שטח:	2100 מ"ר
תא' מסירת מידע:	19/07/2022		

מבקש הבקשה: עמותה - המכון הלאומי לשיקום נפגעי ראש
שדה יצחק 89, תל אביב - יפו 6722820

עורך הבקשה: עמיר יוסי
צאלים 63, יקנעם עילית 2065514

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 328, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 1101, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים במיקום מחיצות בנויות, תוספת אחרת: תוספת 1: הרחבת לובי + 2 חד' טיפולים + גגון כניסה בקומת עמודים קדמית ושינויים פנימיים. תוספת 2: סדנת נגרות + 2 חד' טיפולים + גגוני כניסה בקומת עמודים עורפית. תוספת 3: מבנה אוהל ע"ג שלד אלומיניום לחדר כושר בחצר המזרחית. תוספת 4: 12 מכפילי חניה במגרש החניה, שימוש המקום כיום: בהיתר המכון הלאומי לשיקום נפגעי ראש כולל סדנאות שיקומיות ופגישות טיפוליות. השטח ישמש כסדנאות שיקומיות וחדרי טיפול. המבנים הקיימים הוקמו בהיתרים למטרות אלו והשימושי מותרים בתכנית "קיי". תוספת 3 מבנה היריעות,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בנימיני תהילה)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה במכון הלאומי לשיקום נפגעי ראש, כולל תוספת אוהל על גבי שלד אלומיניום לסדנת כושר בחצר מזרחית.
- לאשר הקלה לבנייה בקו בניין 0 בצד צפוני ללא בנייה רצופה מגבול חלקה 805.
- לאשר פתרון חלופי להסדרת 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' לפי המלצת מכון רישוי.

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

תנאים למתן היתר

- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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

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

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בפועל בהתאם להנחיות ש.מ.מ.
2. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

רועי אלקבץ לא השתתף בדיון.

ההחלטה : החלטה מספר 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה במכון הלאומי לשיקום נפגעי ראש, כולל הוספת אוהל על גבי שלד אלומיניום לסדנת כושר בחצר מזרחית.
2. לאשר הקלה לבנייה בקו בניין 0 בצד צפוני ללא בנייה רצופה מגבול חלקה 805.
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' לפי המלצת מכון רישוי.

הכל 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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. אישור רשות מקרקעי ישראל
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

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.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ המבנה בפועל בהתאם להנחיות ש.מ.מ.
2. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל



3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. אישור רשות הכבאות

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מעפילי אגוז 42 א מעפילי אגוז 42 ב

בקשה מספר: 22-1716
תאריך בקשה: 27/10/2022
תיק בניין: 44176-042
בקשת מידע: 202000996
תא' מסירת מידע: 16/07/2020

גוש: 7241 חלקה: 12
שכונה: נוה חן
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 947 מ"ר

מבקש הבקשה: מעפילי אגוז 66 אפ 38 בע"מ
נס ציונה 8, תל אביב - יפו 6390410

עורך הבקשה: בלומנטל ענת
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 25, אחר: כולל 4 יח"ד חדשות בקומת הקרקע הקיימת, מספר יח"ד מורחבות: 32, מספר תכנית הרחבה: 2383, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-4, שטח התוספת (מ"ר): 461.77, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: התאמת יח"ד לתוספת השטח העיקרי ליח"ד הקיימות, כולל תוספת לובי, מערכות, פירים וכד' בכל הקומות וחדרים טכניים בקומת הקרקע. ובנוסף, מרפסות קונזוליות ומסתורי כביסה, שימוש המקום כיום: בהיתר 32 יח"ד קיימות בבניין בן 4 קומות על עמודים (בכולל 4 כניסות) בהיתר,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 1500, שטח פרגולה (מ"ר): 108, חומר הפרגולה: מתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1962, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 13.9, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. איל חני	רחוב מעפילי אגוז 48, תל אביב - יפו 6743754	צורך מכתב התנגדות מהנימוקים הבאים: פגיעה בתקופת הבניה, חניה ותנועה, מחסור בחניה, פקקי תנועה וחסימת צירים, מטרדי רעש, זיהום אוויר, טינופת ולכלוך, תקרים, ריבוי תאונות, פגיעה בתשתיות, ביוב, אובדן מדרכות, השתלבות הבניין בסביבה, מימדיו הגדולים של הבניין יחסמו נוף, אור ואוויר, חוסר פרטיות, פגיעה בזכויות יסוד – זכות הקניין, פגיעה בחופש ובחירות התנועה והפרט.
2. הדרי רפאל	רחוב מעפילי אגוז 48, תל אביב - יפו 6743754	צורך מכתב התנגדות מהנימוקים הבאים: פגיעה בתקופת הבניה, חניה ותנועה, מחסור בחניה, פקקי תנועה וחסימת צירים, מטרדי רעש, זיהום אוויר, טינופת ולכלוך, תקרים, ריבוי תאונות, פגיעה בתשתיות, ביוב, אובדן מדרכות, השתלבות הבניין בסביבה, מימדיו הגדולים של הבניין יחסמו נוף, אור ואוויר, חוסר פרטיות, פגיעה בזכויות יסוד – זכות הקניין, פגיעה בחופש ובחירות התנועה והפרט.
3. עובדה אמרי	רחוב וייס יעקב 4, תל אביב - יפו 6912404	התנגדותי לבקשה להיתר הבניה שבנדון מתבססת על הטעמים הבאים:

שם	כתובת	נימוקים
	מעפילי אגוז 40	1. זכויות שמש : דירתי נמצאת ברחוב מעפילי אגוז 40, בקומה הראשונה ופונה מזרחה. הבנין נשוא הבקשה נמצא במרחק של כ-12 מחזית הדירה, ולכיוונו פונים חלון הסלון, וחלון חדר השינה. ההבלטה המוצעת, של 2.5 מ' בקו בניין אחורי (3 מ' באזור המעלית) יחד עם תוספת מוצעת של שלוש קומות, יצלו את חלקה העיקרי של הדירה לאורך כל שעות היום (מצ"ב תכנית העמדה המתבססת על מפת המדידה מההיתר. התכנית מראה את מיקום חלונות הדירה אל מול ההרחבה המוצעת). 2. פרטיות : התכנית המוצעת קובעת חלון על הקיר המערבי בשטח ההרחבה של הדירות הדרום-מערביות (מיקום החלון מצוין גם הוא בתכנית המצורפת). חלון זה פונה ישירות לתוך חלון הסלון שלי, ובמרחק של מטרים בודדים ממנו. 3. תוקף התכנית : ההרחבה המוצעת מתבססת על קו בנין המופיע בתכנית מפורטת תא 2383. בתכנית זו, שאושרה בשנת 1987, מצוין כי תוקף הביצוע הוא 20 שנים מיום אישור התכנית, היינו עד שנת 2007. לאור כל זאת, אני מגיש בזאת את התנגדותי לבקשה שבנדון.

עיקרי ההתנגדויות:

פגיעה בתקופת הבניה : חניה ותנועה, מחסור בחניה, פקקי תנועה וחסירת צירים, מטרדי רעש, זיהום אויר, טינופת ולכלוך, תקרים, ריבוי תאונות, פגיעה בתשתיות, ביוב, אובדן מדרכות, השתלבות הבניין בסביבה.
ממדיו הגדולים של הבניין יחסמו נוף, אור ואויר, חוסר פרטיות, פגיעה בזכויות יסוד – זכות הקניין, פגיעה בחופש ובחירות התנועה והפרט.

התייחסות להתנגדויות:

המתנגדים הם דיירי בניין ברחוב מעפילי אגוז 48 ומעפילי אגוז 40.

מומלץ לדחות את ההתנגדויות, שכן לא תהיה פגיעה באיכות חיים, בסביבה, במצוקת חניה ובזכויות של המתנגדים מסיבות הבאות:

- **המרחק בין הבניינים מס' 40 ו-42 הינו כ-12 מ'.**
בתאריך 02.12.2018 הוצא היתר להרחבת 38 יח"ד ב-2 בנייני מגורים מס' 38 ו-40 ברחוב מעפילי, והוספת 2 קומות וקומת גג עבור סה"כ 28 יח"ד חדשות חלקית מעל 5 קומות קיימות (כולל קומת עמודים).
לפי ההיתר אושרה הוספת מרתף חניה משותף בתחום חצר בין הבניינים עבור 64 מקומות חניה ע"י מתקן חניה אוטומטי ב-4 מפלסים.
עבודות הבנייה נמצאת בשלבי סיום.
- בניין מס' 48 הינו בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג נמצא ובנוי במרחק של כ-27 מ' מבניין 42.
- באזור קיימים שטחים ציבוריים המיועדים לחניה משותפת לדיירי הסביבה והוספת 24 דירות חדשות לא תשנה את מצב החניה הקיים בסביבה.
- הבנייה המבוקשת תואמת את מדיניות תמ"א 38 ותכנית 2383 בתוספת בניה ותואמת את המגמה התכנונית באזור.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה לשינויים, חיזוק והרחבת 32 יח"ד הקיימות בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
2. לאשר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, הוספת 24 יח"ד מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה ע"י:
א. סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת והוספת 4 יח"ד חדשות.



- ב. תוספת 2 קומות (שישית ושביעית) עבור 16 יח"ד חדשות (8 יח"ד בקומה) מעל ובקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
- ג. תוספת קומות גג חלקית מכח תמ"א 38 בתכסית של 65% במסגרת תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.
- ד. הבלטת פירי מעליות מעבר לקו הרחבה מקסימלי ועד למרחק 0.6 מ' מגבול המגרש הדרומי.
3. לאשר הקלה מנסיגות בבנייה על הגג והצמדה לחזיתות מזרחית ומערבית.
4. אישור פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה עבור 24 מקומות חסרי למילוי דרישת התקן מכוח תמ"א 38.
5. לדחות את ההתנגדויות, שכן אישור הבקשה לא תפגע באיכות חיים של המתנגדים ובסביבה הקיימת, לא תפגע במצוקת חניה באזור מהנימוקים הבאים:
 - המרחק בין הבניינים מס' 40-ו-42 הינו כ-12 מ'.
 - בתאריך 02.12.2018 הוצא היתר להרחבת 38 יח"ד ב-2 בנייני מגורים מס' 38 ו-40 ברחוב מעפילי, והוספת 2 קומות וקומות גג חלקית עבור סה"כ 28 יח"ד חדשות מעל 5 קומות קיימות (כולל קומת עמודים).
 - לפי ההיתר אושרה הוספת מרתף חניה משותף בתחום חצר בין הבניינים עבור 64 מקומות חניה ע"י מתקן חניה אוטומטי ב-4 מפלסים. עבודות הבנייה נמצאת בשלבי סיום.
 - בניין מס' 48 הינו בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג נמצא ובנוי במרחק של כ-27 מ' מבניין 42.
 - באזור קיימים שטחים ציבוריים המיועדים לחניה משותפת לדיירי הסביבה והוספת 24 דירות חדשות לא תשנה את מצב החניה הקיים בסביבה.
 - הבנייה המבוקשת תואמת את מדיניות תמ"א 38 ותכנית 2383 בתוספת בניה ותואמת את המגמה התכנונית באזור.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. אישור רשות הכבאות
5. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
2. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. נדרשת התייחסות חברת החשמל
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. 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום הערה לפי תקנה 27 לשטחים משותפים בבניין
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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

מלי פולישוק: כתוב שאין התנגדויות ויש?
דורון ספיר: כתוב שהתקבלו התנגדויות.
מאיר טטרו: יש הבדל, ההתנגדות לפי תקנה 36, זה כבר תכנוני.
אופירה יוחנן וולק: יהיו 7 קומות ועוד אחת בנסיגה? במקום 5 קומות שיש היום.
מאיר טטרו: כן, סך הכל.
דורון ספיר: חוות הדעת.

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה לשינויים, חיזוק והרחבת 32 יח"ד הקיימות בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
2. לאשר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, הוספת 24 יח"ד מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה ע"י:
א. סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת והוספת 4 יח"ד חדשות.
ב. תוספת 2 קומות (שישית ושביעית) עבור 16 יח"ד חדשות (8 יח"ד בקומה) מעל ובקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
ג. תוספת קומת גג חלקית מכח תמ"א 38 בתכסית של 65% במסגרת תכנית ג' עבור 4 יח"ד.
ד. הבלטת פירי מעליות מעבר לקו הרחבה מקסימלי ועד למרחק 0.6 מ' מגבול המגרש הדרומי.
3. לאשר הקלה מנסיגות בבנייה על הגג והצמדה לחזיתות מזרחית ומערבית.
4. אישור פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה עבור 24 מקומות החסרים למילוי דרישת התקן מכוח תמ"א 38.
5. לדחות את ההתנגדויות, שכן אישור הבקשה לא תפגע באיכות חיים של המתנגדים ובסביבה הקיימת, לא תפגע במצוקת חניה באזור מהנימוקים הבאים:
– המרחק בין הבניינים מס' 40- ו-42 הינו כ-12 מ'.
– בתאריך 02.12.2018 הוצא היתר להרחבת 38 יח"ד ב-2 בנייני מגורים מס' 38 ו-40 ברחוב מעפילי, והוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 28 יח"ד חדשות מעל 5 קומות קיימות (כולל קומת עמודים).
לפי ההיתר אושרה הוספת מרתף חניה משותף בתחום חצר בין הבניינים עבור 64 מקומות חניה ע"י מתקן חניה אוטומטי ב-4 מפלסים. עבודות הבנייה נמצאת בשלבי סיום.
– בניין מס' 48 הינו בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג נמצא ובנוי במרחק של כ-27 מ' מבניין 42.
– באזור קיימים שטחים ציבוריים המיועדים לחניה משותפת לדיירי הסביבה והוספת 24 דירות חדשות לא תשנה את מצב החניה הקיים בסביבה.
– הבנייה המבוקשת תואמת את מדיניות תמ"א 38 ותכנית 2383 בתוספת בניה ותואמת את המגמה התכנונית באזור.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. אישור רשות הכבאות
5. עמידת הבקשה בהוראות תכן הבניה



תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
2. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. נדרשת התייחסות חברת החשמל
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. 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום הערה לפי תקנה 27 לשטחים משותפים בבניין
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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה גוש עציון 44

גוש: 6978 חלקה: 2	בקשה מספר: 22-1671
שכונה: יד אליהו	תאריך בקשה: 18/10/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תיק בניין: 0540-042
שטח: 160 מ"ר	בקשת מידע: 202201437
	תא' מסירת מידע: 20/06/2022

מבקש הבקשה: ולנסי ישי
הפלמ"ח 38, קדימה-צורן 6092000

עורך הבקשה: ולנסי ישי
הפלמ"ח 38, קדימה-צורן 6092000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 65.68,

שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1953, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 0,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

וות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה וקומת מרתף מוצמדת לדירה שבקומת הקרקע, סה"כ 2 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - לשטחים המשותפים לבניין.
 - אי פיצול דירה בקומת הקרקע וקומת המרתף.
 - המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.



תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה וקומת מרתף מוצמדת לדירה שבקומת הקרקע, סה"כ 2 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

הכל 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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רישום הערה לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין:
 - לשטחים המשותפים לבניין.
 - אי פיצול דירה בקומת הקרקע וקומת המרתף.
 - המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

22-1671 עמ' 97



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הרכבת 52 בני ברק 37

גוש: 6894 חלקה: 60	22-0953 בקשה מספר:
שכונה: נוה שאנן	15/06/2022 תאריך בקשה:
סיווג: תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	0041-037 תיק בניין:
שטח: 678 מ"ר	202100526 בקשת מידע:
	09/05/2021 תא' מסירת מידע:

מבקש הבקשה: א.ר.י מאי נכסים והשקעות בנדלן בע"מ
קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
ישעיהו משה
התמר 13, תל אביב - יפו 6423113

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2, אחר: תוספת 37 חדרי מלון-סה"כ 140, שימוש המקום כיום: בהיתר מלון בהליך בנייה,

ברכיכה: קומה: 10, מיקום: גג, נפח (מ"ק): 33.00, גודל: 33

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י טל חנני אלון)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0606 במבנה קיים בן 5 קומות ותוספת קומה שישית מכוח תמ"א 38, עבור בית מלון המכיל מסחר בקומת הקרקע מעל 2 קומות מרתף

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה הבניין מ' 40 ל' 45.24 מ' שכן הוצג אישור רשות שדות התעופה .
3. תוספת קומה מעל 9 קומות המותרות וגג טכני מעל.
4. ניוז של 156.44 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים לשימוש עבור שטחי שירות על קרקעיים.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. אישור משרד התיירות לשטחים למלונאות ולדרגת המלונאות המבוקשת.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השימוש המלונאי.
3. רישום תקנה 27 ש 50% מאורך החזיתות הפונות לרחובות הרכבת ובני ברק ישמשו כחזית מסחרית.
4. רישום תקנה 27 ל 50% משטח קומת הקרקע ביעוד לשטחי מסחר.
4. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח תוך התחברות למדרכות בהיקף המגרש, על ידי ביצוע דוגמאות בשטח

5. הצגת רישום הערת אזהרה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרות על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות.
6. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.

הערות

1. ההיתר בכפוף לכל התנאים של ההיתר המקורי מספר 18-0606.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. אישור משרד התיירות לשטחים למלונאות ולדרגת המלונאות המבוקשת.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין השימוש המלונאי.
3. רישום תקנה 27 ש 50% מאורך החזיתות הפונות לרחובות הרכבת ובני ברק ישמשו כחזית מסחרית. רישום תקנה 27 ל 50% משטח קומת הקרקע ביעוד לשטחי מסחר.
4. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח תוך התחברות למדרכות בהיקף המגרש, על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
5. הצגת רישום הערת אזהרה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרות על סגירתן של המרפסות המקורות הפתוחות.
6. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. רישום זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.

הערות

1. ההיתר בכפוף לכל התנאים של ההיתר המקורי מספר 18-0606.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

הלל הלמן: לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי והשירות המשפטי.



ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0022 מתאריך 21/12/2022

לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי והשירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הראב"ע 23

גוש: 6972 חלקה: 94	בקשה מספר: 22-1057
שכונה: שפירא	תאריך בקשה: 04/07/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תיק בניין: 3503-023
שטח: 226 מ"ר	בקשת מידע: 202100736
	תא' מסירת מידע: 13/06/2021

מבקש הבקשה: שומוביץ עמית
ברק 13, תל אביב - יפו 6993313

עורך הבקשה: בן דב ליאור
ארלוזורוב 147, תל אביב - יפו 6299501

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 124.77,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר משחקים,

בקומת הקרקע: חדר אשפה,

על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

פירוט נוסף: מבוקש פטור מחניה - תשלום כופר חניה,

נפח חפירה (מ"ק): 480.00

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה במגרש לרבות גדרות ובניין בן קומה אחת ויח"ד אחת, ולאשר הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 4 יחידות דיור, כולל זיקת הנאה לטובת הציבור, הולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב של 2.00 מ' מגבול המגרש הקדמי לרחוב הראב"ע.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה.

תנאים בהיתר

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

1057-22 עמ' 102

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.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזית קדמית לטובת עיריית תל אביב .
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 3 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 ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.

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.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזית קדמית לטובת עיריית תל אביב .
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 3 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 ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה במגרש לרבות גדרות ובניין בן קומה אחת ויח"ד אחת, ולאשר הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 4 יחידות דיור, כולל זיקת הנאה לטובת הציבור, הולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב של 2.00 מ' מגבול המגרש הקדמי לרחוב הראב"ע.
2. אישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

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.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזית קדמית לטובת עריית תל אביב .
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 3 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 ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

1057-22 עמ' 104



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מקור חיים 64

בקשה מספר:	22-1075	גוש:	6973 חלקה: 185
תאריך בקשה:	06/07/2022	שכונה:	שפירא
תיק בניין:	3505-064	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	202102027	שטח:	357 מ"ר
תא' מסירת מידע:	21/11/2021		

מבקש הבקשה: הבית במקור חיים בע"מ
מקור חיים 64, תל אביב - יפו 6603763

עורך הבקשה: רוז'ינסקי גדעון
שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 117.07,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: שטחים נלווים לדירות גן,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חדרי שירותים: 4,

בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 5,

על הגג: אחר: דירת גג,

בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

פירוט נוסף: 3 קומות מעל הקרקע (כולל קומת כניסה) + קומת גג חלקית, סה"כ 6 יח"ד, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש לרבות גדרות ומבנה בן קומה אחת וגג שטוח עבור יח"ד אחת ולאשר הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 6 יחידות דיור ;

כולל ההקלות הבאות:

1. עבור הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% מ 4 יחידות הדיור המותרות והקמת בניין בן 5 יחידות דיור מכוח תקנת שבס ;

2. עבור הקמת חצר מונמכת בשטח של 17.5 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים שכן הנ"ל נדרש לצורך אוורור ומתן תאורה טבעית ;

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

- להוריד הדמיה מההגשה או לעדכן את החזית לאחר התאמת המעקה למרפסת ללא חריגה.
- הוצגו גדרות מעל 1.50 מ' המותרים ויש להנמיכם ל 1.50 מ' המותרים.



3. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
4. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
5. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
6. תשלום אגרות והיטלים
7. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התכן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור על תשלום עבור פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התכן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3. 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש לרבות גדרות ומבנה בן קומה אחת וגג שטוח עבור יח"ד אחת ולאשר הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 6 יחידות דיור ;

כולל ההקלות הבאות:

- א. עבור הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% מ 4 יחידות הדיור המותרות והקמת בניין בן 5 יחידות דיור מכוח תקנת שבס ;
- ב. עבור הקמת חצר מונמכת בשטח של 17.5 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים שכן הנ"ל נדרש לצורך אוורור ומתן תאורה טבעית ;

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התכן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

תנאים למתן היתר

1. להוריד הדמיה מההגשה או לעדכן את החזית לאחר התאמת המעקה למרפסת ללא חריגה.
2. הוצגו גדרות מעל 1.50 מ' המותרים ויש להנמיכם ל 1.50 מ' המותרים.
3. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
4. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
5. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
6. תשלום אגרות והיטלים
7. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור על תשלום עבור פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
3. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חובות הלבבות 47 חובות הלבבות 47 א

בקשה מספר:	22-1429	גוש:	6972 חלקה: 113
תאריך בקשה:	30/08/2022	שכונה:	שפירא
תיק בניין:	3502-047	סיווג:	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע:	202001851	שטח:	416 מ"ר
תא' מסירת מידע:	15/11/2020		

מבקש הבקשה: ש.א.מ. השקעות ונדל"ן בע"מ
ת.ד. 20338, תל אביב - יפו 6120202

עורך הבקשה: פדרמן אליה
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 208.26,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 7,

על הגג: קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: גדרות חדשים בתחום מגרש, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.3,

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאחר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן שלוש קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 7 יחידות דיור סה"כ (כולל דירת גג),

כולל ההקלה הבאה:

- תוספת של יחידת דיור אחת, מעל 5 דירות מותרות (ללא דירת גג) במסגרת 20% למימוש הזכויות
- חריגה של עד 10% מקו בניין הצדדי על ידי בנייה במרחק של 2.70 מ', לעומת 3.00 מ' המותרים לשם תכנון אופטימלי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים המפורטים בהמשך;

2. לאחר פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ניתן על יד השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים;

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

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

2. פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ניתן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,593 נח.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. 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/העתקה 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. רישום בפועל בספר המקרקעין זיקות הנאה לטובת הציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ברוחב 3.00 מ' לחזית קדמית לרחוב הלבבות ו 3.00 מ' לחזית קדמית לרחוב חזקיהו המלך.
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 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
5. אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן שלוש קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 7 יחידות דיור סה"כ (כולל דירת גג),

כולל ההקלה הבאה:

- תוספת של יחידת דיור אחת, מעל 5 דירות מותרות (ללא דירת גג) במסגרת 20% למימוש הזכויות
- חריגה של עד 10% מקו בניין הצדדי על ידי בנייה במרחק של 2.70 מ', לעומת 3.00 מ' המותרים לשם תכנון אופטימלי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים המפורטים בהמשך;

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ניתן על ידי השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים;

תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).



2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התכן ניתן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,593 נח.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל בספר המקרקעין זיקות הנאה לטובת הציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ברוחב 3.00 מ' לחזית קדמית לרחוב הלבבות ו 3.00 מ' לחזית קדמית לרחוב חזקיהו המלך.
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 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
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.

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הקונגרס 24 חזנוביץ 6

גוש: 6948 חלקה: 80	בקשה מספר: 22-1389
שכונה: נוה שאנן	תאריך בקשה: 21/08/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 0032-024
שטח: 457 מ"ר	בקשת מידע: 201802586
	תא' מסירת מידע: 24/01/2019

מבקש הבקשה: עומר אלפא ק.פ. (2019) בע"מ
הרא"ה 44, רמת גן 5240105

עורך הבקשה: רבין עומר
חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 510.33,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, ח.אופניים, מאגר מים, חדר משאבות, שטח נלווה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 16,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מזגנים,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י נרית ארגש)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, סה"כ 16 יחידות דיור, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:

- תוספת קומה אחת מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת קווי הבניין הצדדיים ב-10% (2.7 מ') במקום 3 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- הסדרת מתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי;
- הקלה בצפיפות בשיעור של 20% מ-13 יח"ד ל-16 יח"ד ללא תוספת שטח;
- ניווד זכויות בן הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.



4. תשלום אגרות והיטלים.
5. דרוש לאשר תכנית פיתוח באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת במסמכי תנועה וחניה

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.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת ההשלמה.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. 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. הדירות בקומת הקרקע וחלק המרתף המוצמד אליהן, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחיד אחת;
 - ד. הצמדת חלק מהגג העליון לדירת הגג
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור אגף הנכסים.
4. רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.
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 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל ההיתר.
8. 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

תיאור הדיון :

חן אריאלי וחן קראוס לא משתתפות בדיון.



ההחלטה : החלטה מספר 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים , בן 6 קומות וקומת גג חלקית, סה"כ 16 יחידות דיור, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:

- תוספת קומה אחת מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
- תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת קווי הבניין הצדדיים ב-10% (2.7 מ') במקום 3 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
- הסדרת מתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי;
- הקלה בצפיפות בשיעור של 20% מ-13 יח"ד ל-16 יח"ד ללא תוספת שטח;
- ניווד זכויות בן הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. דרוש לאשר תכנית פיתוח באגף התנועה ולטעון תכנית המאפשרת במסמכי תנועה וחניה

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.

תנאים להתחלת עבודות

1. חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת ההשלמה.
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. 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. הדירות בקומת הקרקע וחלק המרתף המוצמד אליהן, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יח"ד אחת;
 - ד. הצמדת חלק מהגג העליון לדירת הגג



2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור אגף הנכסים.
4. רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.
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 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7. הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל ההיתר.
8. 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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה סומקן 18

גוש: 6997 חלקה: 182	בקשה מספר: 22-1006
שכונה: (יפו ד') (גבעת התמרים)	תאריך בקשה: 26/06/2022
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	תיק בניין: 3775-018
שטח: 760 מ"ר	בקשת מידע: 201901346
	תא' מסירת מידע: 21/08/2019

מבקש הבקשה: מרחבים בסומקן 18 בע"מ
היצירה 29, רמת גן 5252171

עורך הבקשה: כהן מוטי
עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 14, מספר יח"ד מורחבות: 16, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, קומה ה, קומה ו, קומת גג, שטח התוספת (מ"ר): 685, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת מעלית ושינוי גרם מדרגות קיים,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק, תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38 עבור בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, שכן:

- מהווה הגדלת שטח הדירות בקומות שנוספו מכוח תמ"א 38 מעל 25 מ"ר בניגוד לנקבע בתמ"א ובמדיניות הוועדה ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת חריגות מקווי הבניין המותרים לרבות חיזוקים ומרפסות הבולטות מעל ל-2 מטרים או עד 40% מהמרווח המותר (הנמוך מבניהם) והנ"ל בניגוד לנקבע בתקנות ולא נועד למימוש מלוא הזכויות, אלא זכויות מוגדלות בסטייה כלפי הקבע בתקנות התכנון והבניה ובתמ"א 38.
- בנייה על הגג מוצעת בשטח של כ-75% משטח הגג לעומת 65% משטח הגג בגדר סטייה ניכרת ואין הצדקה תכנונית וללא שמירת הנסיגות ממעקה הגג בניגוד להוראות התכנית. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- לא הומלצה על ידי מכון הרישוי לנושא אשפה, גנים ונוף ואדריכלות (פיתוח שטח). תיקון המפרט עלול להצריך שינויים מהותיים בתכנון.
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים, ללא הצגת כל השינויים כלפי המצב הקיים והמאושר בהיתר, ללא סימון ייעוד כל השטחים, ללא הצגת השינויים המוצעים בגדרות הקיימות ובקרקע הטבעית באופן ברור.
- הוגשה ללא התייחסות לגדרות הבנויים מחוץ לגבולות המגרש וללא הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבחינת המפרט.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022 מתאריך 21/12/2022

לא לאשר את הבקשה לחיזוק, תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38 עבור בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, שכן:

- מהווה הגדלת שטח הדירות בקומות שנוספו מכוח תמ"א 38 מעל 25 מ"ר בניגוד לנקבע בתמ"א ובמדיניות הועדה ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- כוללת חריגות מקווי הבניין המותרים לרבות חיזוקים ומרפסות הבולטות מעל ל-2 מטרים או עד 40% מהמרווח המותר (הנמוך מבניהם) והנ"ל בניגוד לנקבע בתקנות ולא נועד למימוש מלוא הזכויות, אלא זכויות מוגדלות בסטייה כלפי הקבע בתקנות התכנון והבניה ובתמ"א 38.
- בנייה על הגג מוצעת בשטח של כ-75% משטח הגג לעומת 65% משטח הגג בגדר סטייה ניכרת ואין הצדקה תכנונית וללא שמירת הנסיגות ממעקה הגג בניגוד להוראות התכנית. תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- לא הומלצה על ידי מכון הרישוי לנושא אשפה, גנים ונוף ואדריכלות (פיתוח שטח). תיקון המפרט עלול להצריך שינויים מהותיים בתכנון.
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים, ללא הצגת כל השינויים כלפי המצב הקיים והמאושר בהיתר, ללא סימון ייעוד כל השטחים, ללא הצגת השינויים המוצעים בגדרות הקיימות ובקרקע הטבעית באופן ברור.
- הוגשה ללא התייחסות לגדרות הבנויים מחוץ לגבולות המגרש וללא הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבחינת המפרט.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נס לגויים 14

גוש: 6992 חלקה: 3	בקשה מספר: 22-1036
שכונה: מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה: 28/06/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תיק בניין: 3072-014
שטח: 2909 מ"ר	בקשת מידע: 202001701
	תא' מסירת מידע: 01/11/2020

מבקש הבקשה: צ.מ.ח. המרמן בע"מ
הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינסטין
בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ
הסדנאות 4, הרצליה 4672831

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים ומתקנים טכניים, חניות,

בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות קרקע, לובי ראשי,

בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 104,

על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים, גישה לשוטי אשפה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

פירוט נוסף:

בניית 3 בנייני מגורים בני 8 קומות ברוטו (כולל ק. קרקע וק. גג חלקית ובהן יח"ד). חניון תת קרקעי בן 3 קומות. ניוד שטחים ויח"ד בין מגרשי מתחם א' בהתאם לסעיף 1.4 ז' ב' בתב"ע וכפי שמופיע בתכנית העיצוב.

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

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לאשר את הבקשה להקמת 3 בניינים חדשים למגורים, בני 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 מפלסי מרתף משותף עם חנייה ברמת שירות 2 ועם סך הכול 104 יחידות דיור בתחום המגרש הנדון.

לאשר את ההקלות הבאות:

- הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מטרים במקום 3.3 מטרים המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
- הגבהת גובה מעקה גג עד 1.5 מטרים, במקום 1.3 מטרים המותר בתב"ע עבור תכנון מיטבי.
- הגדלת תכנית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים עבור תכנון מיטבי ובהתאם למגמות התכנון באזור.
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בהתאם לתקנות בניה במרווחים ומעבר לקו מגרש קדמי עבור שיפור רווחת הדיירים.
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - 104 יח"ד לעומת 87 יח"ד המותרים על פי תב"ע (לאחר ניוד של 5 יח"ד למגרש 113) וזאת בהתאם למגמות התכנון באזור ולשם הגדלת מלאי יחידות הדיור באזור.

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



תנאים למתן היתר

1. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים שנערכו בבקשה בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. תשלום אגרות והיטלים.
4. הצגת חתימה מטעם הבעלים (רשות מקרקעי ישראל) על התכנית הסופית להיתר.
5. מילוי דרישות אגף הנכסים.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשומנה 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. תאום בגנים ונוף בוצע בבקשה לדיפון וחפירה מס' 18454. כל התנאים תקפים גם בבקשה זו.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. (1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
(2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
2. תאום עם אדריכל העיר לנושא חומרי הגמר במעטפת ובפיתוח לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח.
3. (1) רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב בתחום התכנית ברשם המקרקעין.
(2) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
(3) חתימה על הסכם תחזוקה מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
4. (4) השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי בהתאם להסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.
רישום סופי של תכנית מכבי יפו.
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6. הצגת אישור מכון בקרה 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 הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדיון :

רועי אלקבץ: מבקש לראות את הפרויקט. כ-600 יחידות דיור.
יבגניה פלוטקין: במצב זה בא לאישור של סך של 242 יחידות דיור.
אופירה יוחנן וולק: זה היה בתוכנית עיצוב לא מזמן.
רועי אלקבץ: היה שם בית כנסת שהיו צריכים לטפל בו. אני רוצה לדעת.
ערן אברמוביץ: 242 יחידות דיור יהיו במתחם א', 360 כבר אושרו במתחם ג'.
רועי אלקבץ: מה זה מתחם א' ?
ערן אברמוביץ: נס לגויים, והמשך לרחוב עזה.
רועי אלקבץ: זה כולל את בית הכנסת "מגן אברהם"?

ערן אברמוביץ: זה לא באזור בית הכנסת "מגן אברהם". רואים ב-GIS כבר את הפיתוח של הכבישים של כל המתחם של מכבי יפו א' ו-ג'. הבקשות שהוגשו זה במתחם של מכבי יפו א'.

רועי אלקבץ: בחלק הזה יושב בית הכנסת, דיברו שיש איזה סוג של פינוי.

הלל הלמן: זה בצד השני של הרחוב.

ערן אברמוביץ: אנחנו מדברים על השטחים הריקים, לא הבנוי.

דורון ספיר: מאשרים את 3 הבקשות, חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022-2 מתאריך 21/12/2022

לאשר את הבקשה להקמת 3 בניינים חדשים למגורים, בני 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 מפלסי מרתף משותף עם חנייה ברמת שירות 2 ועם סך הכול 104 יחידות דיור בתחום המגרש הנדון.

לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מטרים במקום 3.3 מטרים המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
- ב. הגבהת גובה מעקה גג עד 1.5 מטרים, במקום 1.3 מטרים המותר בתב"ע עבור תכנון מיטבי.
- ג. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים עבור תכנון מיטבי ובהתאם למגמות התכנון באזור.
- ד. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בהתאם לתקנות בניה במרווחים ומעבר לקו מגרש קדמי עבור שיפור רווחת הדיירים.
- ה. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - 104 יח"ד לעומת 87 יח"ד המותרים על פי תב"ע (לאחר ניוד של 5 יח"ד למגרש 113) וזאת בהתאם למגמות התכנון באזור ולשם הגדלת מלאי יחידות הדיור באזור.

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

תנאים למתן היתר

1. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים שנערכו בבקשה בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. תשלום אגרות והיטלים.
4. הצגת חתימה מטעם הבעלים (רשות מקרקעי ישראל) על התכנית הסופית להיתר.
5. מילוי דרישות אגף הנכסים.
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה 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. תאום בגנים ונוף בוצע בבקשה לדיפון וחפירה מס' 18454. כל התנאים תקפים גם בבקשה זו.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
2. (1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
(2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבון.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
2. תאום עם אדריכל העיר לנושא חומרי הגמר במעטפת ובפיתוח לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח.
3. (1) רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב בתחום התכנית ברשם המקרקעין.



- (2) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- (3) חתימה על הסכם תחזוקה מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
- (4) השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי בהתאם להסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.
4. רישום סופי של תכנית מכבי יפו
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6. הצגת אישור מכון בקרה 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 ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.



פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13969 נס לגויים 18

גוש: 6992 חלקה: 3	בקשה מספר: 22-1037
שכונה: מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה: 28/06/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין: 3072-018
שטח: 1291 מ"ר	בקשת מידע: 202001516
	תא' מסירת מידע: 19/10/2020

מבקש הבקשה: צ.מ.ח המרמן בע"מ
הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין
בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ
הסדנאות 4, הרצליה 4672831

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים ומתקנים טכניים, חניות,

בקומת הקרקע: אחר: מסחר ולובי ראשי, פאביליון מסחרי, כמות חנויות: 3,

בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 46,

על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים, גישה לשוטי אשפה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1,

פירוט נוסף: בניית בניין מגורים בן 10 קומות ברוטו (כולל קומת גג חלקית ובה יח"ד). קומת קרקע מסחרית בעלת גובה כפול ופאביליון מסחרי בן קומה אחת ברחבה מסחרית. חניון ופיתוח משותף עם מגרש 104, מרתף בן 2 קומות, כניסה לחניון ממגרש 104 (בקשה 19221). ניוד שטחים ויח"ד בין מגרשי מתחם א' בהתאם לסעיף 1.4 ז' ב' בתב"ע וכפי שמאושר בתכנית העיצוב.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, עם קומת קרקע מסחרית בגובה כפול, מעל 2 מפלסי מרתף משותף (עם מגרש מס' 104) ועם סך הכול 46 יחידות דיור בתחום המגרש הנדון.
- לאשר את ההקלות הבאות:
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מטרים במקום 3.3 מטרים המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
 - הגבהת גובה מעקה גג עד 1.5 מטרים, במקום 1.3 מטרים המותר בתב"ע עבור תכנון מיטבי.
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים עבור תכנון מיטבי ובהתאם למגמות התכנון באזור.
 - הגבהת קומת המסחר עד לגובה של 7.40 מ' ברוטו לעומת 6 מ' המותרים ע"פ תב"ע עבור תכנון מיטבי.
 - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - 46 יח"ד לעומת 38 יח"ד המותרים על פי תב"ע (לאחר ניוד של 5 יח"ד למגרשים 113, 116) וזאת בהתאם למגמות התכנון באזור ולשם הגדלת מלאי יחידות הדיור באזור.
- לאשר פתרון חלופי עבור 5 מקומות חנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם להמלצת בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.



תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת חתימה מטעם הבעלים (רשות מקרקעי ישראל) על התכנית הסופית להיתר.
6. אישור רשות הכבאות
7. (1) יש לחתום על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
- (2) יש להציג תשריט סטטוס פינויים ולהשלים הפינויים בהתאם לנספח שלביות הפינויים בהתאם לתב"ע 2725.
8. ישלחו 10 עצים חדשים, מיקומים ובתי גידול יבדקו לאחר ועדה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תאום בגנים ונוף בוצע בבקשה לדיפון וחפירה מס' 18455. כל התנאים תקפים גם בבקשה זו.

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
2. יש לקבל אישור סופי של מנהל מתחם מכבי יפו - אסף ניצן.
3. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. (1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
- (2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

תנאים לאיכלוס

1. (1) רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב בתחום התכנית ברשם המקרקעין.
- (2) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- (3) חתימה על הסכם תחזוקה מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
- (4) השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי בהתאם להסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. תאום עם אדריכל העיר לנושא חומרי הגמר במעטפת ובפיתוח לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
3. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בספרי המקרקעין.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
5. השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי.
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין :

רועי אלקבץ: מבקש לראות את הפרויקט. כ-600 יחידות דיור.
יבגניה פלוטקין: במצב זה בא לאישור של סך של 242 יחידות דיור.
אופירה יוחנן וולק: זה היה בתוכנית עיצוב לא מזמן.
רועי אלקבץ: היה שם בית כנסת שהיו צריכים לטפל בו. אני רוצה לדעת.



ערן אברמוביץ: 242 יחידות דיור יהיו במתחם א', 360 כבר אושרו במתחם ג'.

רועי אלקבץ: מה זה מתחם א' ?

ערן אברמוביץ: נס לגויים, והמשך לרחוב עזה.

רועי אלקבץ: זה כולל את בית הכנסת "מגן אברהם"?

ערן אברמוביץ: זה לא באזור בית הכנסת "מגן אברהם". רואים ב-GIS כבר את הפיתוח של הכבישים של כל המתחם של

מכבי יפו א' ו-ג'. הבקשות שהוגשו זה במתחם של מכבי יפו א'.

רועי אלקבץ: בחלק הזה יושב בית הכנסת, דיברו שיש איזה סוג של פינוי.

הלל הלמן: זה בצד השני של הרחוב.

ערן אברמוביץ: אנחנו מדברים על השטחים הריקים, לא הבנוי.

דורון ספיר: מאשרים את 3 הבקשות, חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

1. **לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, עם קומת קרקע מסחרית בגובה כפול, מעל 2 מפלסי מרתף משותף (עם מגרש מס' 104) ועם סך הכול 46 יחידות דיור בתחום המגרש הנדון.**

לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מטרים במקום 3.3 מטרים המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
- ב. הגבהת גובה מעקה גג עד 1.5 מטרים, במקום 1.3 מטרים המותר בתב"ע עבור תכנון מיטבי.
- ג. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים עבור תכנון מיטבי ובהתאם למגמות התכנון באזור.
- ד. הגבהת קומת המסחר עד לגובה של 7.40 מ' ברוטו לעומת 6 מ' המותרים ע"פ תב"ע עבור תכנון מיטבי.
- ה. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - 46 יח"ד לעומת 38 יח"ד המותרים על פי תב"ע (לאחר ניוו של 5 יח"ד למגרשים 113, 116) וזאת בהתאם למגמות התכנון באזור ולשם הגדלת מלאי יחידות הדיור באזור.

2. **לאשר פתרון חלופי עבור 5 מקומות חנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם להמלצת בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.**

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת חתימה מטעם הבעלים (רשות מקרקעי ישראל) על התכנית הסופית להיתר.
6. אישור רשות הכבאות
7. (1) יש לחתום על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח.
- (2) יש להציג תשריט סטטוס פינויים ולהשלים הפינויים בהתאם לנספח שלביות הפינויים בהתאם לתב"ע 2725.
8. ישלחו 10 עצים חדשים, מיקומים ובתי גידול יבדקו לאחר ועדה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תאום בגנים ונוף בוצע בבקשה לדיפון וחפירה מס' 18455. כל התנאים תקפים גם בבקשה זו.

תנאים להתחלת עבודות

1. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור



- לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
2. יש לקבל אישור סופי של מנהל מתחם מכבי יפו – אסוף ניצן.
 3. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
 4. (1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.
 - (2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

תנאים לאיכלוס

1. (1) רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב בתחום התכנית ברשם המקרקעין.
- (2) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- (3) חתימה על הסכם תחזוקה מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
- (4) השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי בהתאם להסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. תאום עם אדריכל העיר לנושא חומרי הגמר במעטפת ובפיתוח לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
3. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בספרי המקרקעין.
4. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
5. השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי.
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13969 נס לגויים 18

גוש: 6992 חלקה: 3	בקשה מספר: 22-1038
שכונה: מכללת יפו תל אביב וד	תאריך בקשה: 28/06/2022
סיווג: בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	תיק בניין: 3072-018
שטח: 2939 מ"ר	בקשת מידע: 202001508
	תא' מסירת מידע: 21/10/2020

מבקש הבקשה: צ.מ.ח המרמן בע"מ
הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין
בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ
הסדנאות 4, הרצליה 4672831

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים ומתקנים טכניים, חניות,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר, 2 מרחבים מוגנים ולובי ראשי, כמות חנויות: 6,
בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 92,
על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים, גישה לשוטי אשפה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

פירוט נוסף: בניית 2 בנייני מגורים בני 10 קומות ברוטו (כולל קומת גג חלקית ובה יח"ד). קומת קרקע מסחרית בעלת גובה כפול המקשרת בין שני הבניינים. חניון ופיתוח משותף עם מגרש 103. החניות נספרות לשני המגרשים החולקים חניון משותף וימוקמו בחניון ללא הגבלה לגבולות המגרש הספציפי, כפי שאושר בתכנית העיצוב. ניוד שטחים ויח"ד בין מגרשי מתחם א' בהתאם לסעיף 1.4 ז' ב' בתב"ע וכפי שאושר בתכנית העיצוב, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

- לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים חדשים למגורים, בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, עם קומת קרקע מסחרית בגובה כפול המקשרת בין 2 הבניינים, מעל 2 מפלסי מרתף משותף (עם מגרש מס' 103) ועם סך הכול 92 יחידות דיור (46 יח"ד בכל בניין) בתחום המגרש הנדון.
- לאשר את ההקלות הבאות:
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מטרים במקום 3.3 מטרים המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
 - הגבהת גובה מעקה גג עד 1.5 מטרים, במקום 1.3 מטרים המותר בתב"ע עבור תכנון מיטבי.
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים עבור תכנון מיטבי ובהתאם למגמות התכנון באזור.
 - הגבהת קומת המסחר עד לגובה של 7.40 מ' ברוטו לעומת 6 מ' המותרים ע"פ תב"ע עבור תכנון מיטבי.
 - הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בהתאם לתקנות בניה במרווחים ומעבר לקו מגרש קדמי עבור שיפור רווחת הדיירים.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר עבור תכנון מיטבי.

ז. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - 92 יחידות לעומת 77 יח"ד המותרים על פי תב"ע (לאחר ניוד של 9 יח"ד למגרש 116) וזאת בהתאם למגמות התכנון באזור ולשם הגדלת מלאי יחידות הדיור באזור.

3. לאשר פתרון חלופי ל-13 מקומות החנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם להמלצת בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכ"ן הבניה (בקרית תכ"ן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת חתימה מטעם הבעלים (רשות מקרקעי ישראל) על התכנית הסופית להיתר.
6. אישור רשות הכבאות
7. יש להציג תשריט סטטוס פיננסי ולהשלים הפיננסי בהתאם לנספח שלביות הפיננסי בהתאם לתב"ע 2725.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תאום בגנים ונוף בוצע בבקשה לדיפון וחפירה מס' 18340. כל התנאים תקפים גם בבקשה זו.

תנאים להתחלת עבודות

1. אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
3. חתימה על הסכם תחזוקה מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
4. השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי בהתאם להסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.
5. תאום עם אדריכל העיר לנושא חומרי הגמר במעטפת ובפיתוח לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
6. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב בתחום התכנית ברשם המקרקעין.
7. רישום סופי בטאבו (תכנית רה פרצלציה)
8. 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

תיאור הדין :

רועי אלקבץ: מבקש לראות את הפרויקט. כ-600 יחידות דיור.
יבגניה פלוטקין: במצב זה בא לאישור של סך של 242 יחידות דיור.
אופירה יוחנן וולק: זה היה בתוכנית עיצוב לא מזמן.
רועי אלקבץ: היה שם בית כנסת שהיו צריכים לטפל בו. אני רוצה לדעת.
ערן אברמוביץ: 242 יחידות דיור יהיו במתחם א', 360 כבר אושרו במתחם ג'.
רועי אלקבץ: מה זה מתחם א' ?
ערן אברמוביץ: נס לגויים, והמשך לרחוב עזה.
רועי אלקבץ: זה כולל את בית הכנסת "מגן אברהם"?

ערן אברמוביץ: זה לא באזור בית הכנסת "מגן אברהם". רואים ב-GIS כבר את הפיתוח של הכבישים של כל המתחם של מכבי יפו א' ו-ג'. הבקשות שהוגשו זה במתחם של מכבי יפו א'.

רועי אלקבץ: בחלק הזה יושב בית הכנסת, דיברו שיש איזה סוג של פינוי.

הלל הלמן: זה בצד השני של הרחוב.

ערן אברמוביץ: אנחנו מדברים על השטחים הריקים, לא הבנוי.

דורון ספיר: מאשרים את 3 הבקשות, חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-22-2 מתאריך 21/12/2022

1. **לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים חדשים למגורים, בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, עם קומת קרקע מסחרית בגובה כפול המקשרת בין 2 הבניינים, מעל 2 מפלסי מרתף משותף (עם מגרש מס' 103) ועם סך הכול 92 יחידות דיור (46 יח"ד בכל בניין) בתחום המגרש הנדון.**

לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מטרים במקום 3.3 מטרים המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
- ב. הגבהת גובה מעקה גג עד 1.5 מטרים, במקום 1.3 מטרים המותר בתב"ע עבור תכנון מיטבי.
- ג. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים עבור תכנון מיטבי ובהתאם למגמות התכנון באזור.
- ד. הגבהת קומת המסחר עד לגובה של 7.40 מ' ברוטו לעומת 6 מ' המותרים ע"פ תב"ע עבור תכנון מיטבי.
- ה. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בהתאם לתקנות בניה במרווחים ומעבר לקו מגרש קדמי עבור שיפור רווחת הדיירים.
- ו. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי\ על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר עבור תכנון מיטבי.
- ז. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - 92 יח"ד לעומת 77 יח"ד המותרים על פי תב"ע (לאחר ניוד של 9 יח"ד למגרש 116) וזאת בהתאם למגמות התכנון באזור ולשם הגדלת מלאי יחידות הדיור באזור.

4. **לאשר פתרון חלופי ל-13 מקומות חנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה וזאת בהתאם להמלצת בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.**

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת חתימה מטעם הבעלים (רשות מקרקעי ישראל) על התכנית הסופית להיתר.
6. אישור רשות הכבאות
7. יש להציג תשריט סטטוס פינויים ולהשלים הפינויים בהתאם לנספח שלביות הפינויים בהתאם לתב"ע 2725.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. תאום בגנים ונוף בוצע בבקשה לדיפון וחפירה מס' 18340. כל התנאים תקפים גם בבקשה זו.

תנאים להתחלת עבודות

1. אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור להתחלת עבודות או מיד לאחר מכן.



3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העומים לקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
3. חתימה על הסכם תחזוקה מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.
4. השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי בהתאם להסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.
5. תאום עם אדריכל העיר לנושא חומרי הגמר במעטפת ובפיתוח לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח
6. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב בתחום התכנית ברשם המקרקעין.
7. רישום סופי בטאבו (תכנית רה פרצלציה)
8. 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.

ועדת משנה לתכנון ובנייה 0022-22-2 מיום 21.12.2022

שינוי הרכב צוות התנגדויות בראשות חן אריאלי

יו"ר – חן אריאלי
חן שמחוני קראוס
אלחנן זבולון
גל שרעבי

החלטת הוועדה לתכנון ובניה 0022-22-2 מיום 21.12.22:

לאשר שינוי הרכב צוות התנגדויות בראשות חן אריאלי כדלקמן:

יו"ר – חן אריאלי
חן שמחוני קראוס
אלחנן זבולון
גל שרעבי

ההחלטה התקבלה פה אחד.