

08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה הישיבה: 09:00  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:24  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר-יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה, חן אריאלי, זבולון אלחנן, חן קראוס

אישור פרוטוקול  
 פרוטוקול 000-23-2 מתאריך 11/01/2023

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יעל שפר	דבורה הנביאה 43	0870-043	22-1720	1
<a href="#">4</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קידר מבנים בע"מ	בני אפרים 262	0801-262	22-1488	2
<a href="#">9</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יעל תמר הראל	אבישי 18	0898-018	22-1501	3
<a href="#">13</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	כנרת בראשי עוזיה	בנימין מטודלה 49	-0831 N049	22-1634	4
<a href="#">16</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	מינץ בנימין 14	2151-014	22-1384	5
<a href="#">22</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דורון שולדנפריי	חילו יצחק 18	0832-018	22-1373	6
<a href="#">26</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	דנה רייזין	ברודצקי 42	0985-042	22-1486	7
<a href="#">29</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יעקב טסל	הרטגלס 9	0986-009	22-1502	8
<a href="#">32</a>	תוספות בניה תוספת גזוטרסה לבניין קיים	אלון שני	אשכול לוי 50	2106-050	22-1452	9
<a href="#">35</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יצחק דניאל לוי	טרומפלדור 1	0084-001	22-1418	10
<a href="#">40</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	זוארץ בן יהודה 213 בע"מ	בן יהודה 213	0025-213	22-1126	11
<a href="#">46</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סבוי תל אביב בע"מ	רמב"ם 15	0015-015	21-1443	12
<a href="#">49</a>	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	ציון-חי יעקובוב	בן יהודה 190	0025-190	22-1264	13
<a href="#">52</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	י.עז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	עמרם גאון 7	0346-007	22-1401	14
<a href="#">54</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אורית בורר	שדרות רוטשילד 137	0008-137	22-1312	15
<a href="#">57</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אסיאג-גז לבנייה בע"מ	המלך ג'ורג' 62	0406-062	22-1977	16
<a href="#">62</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ארקדי וולוז'ין	ישיבת וולוז'ין 66	3569-058	22-1402	17
<a href="#">67</a>	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ארקדי וולוז'ין	ישיבת וולוז'ין 70	3569-058	22-1403	18
<a href="#">71</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אלטנוילנד א.י.ח. אירופה בע"מ	אלחנן יצחק 10	0138-036	22-1875	19



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">75</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	טופנוטץ' ריל אסטייט בע"מ	זימן יוסף 10	0722-010	22-1358	20
<a href="#">80</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גרופ א.א סוריקטה	האקליפטוס 3	3519-003	22-1574	21
<a href="#">84</a>	תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	עבד בני	אמונים 22	3089-022	22-1583	22
<a href="#">87</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	רבקה שטודן	נוה שאנן 40	0038-040	22-1282	23



08/02/2023  
י"ז שבט תשפ"ג

### פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 09:00 שעה: 25/01/2023 תאריך: 2-23-0002  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:24  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר-יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה, חן אריאלי, זבולון אלחנן, חן קראוס

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא נכח בדיון בבקשה ברחוב זימן יוסף 10
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה	
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	אסף הראל	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה	
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	אדרי חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדרי טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדרי עמית גולדשטיין	מ"מ נציג שר הפנים	
	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	אינג' לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	
	אינג' ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות	
	רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה	
	גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	
	משה רענן	נציגת כיבוי אש	
	אדרי בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון	
	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	ע"י הלל הלמן
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	



שם	תיאור	הערה	נכחו ה"ה:
אדרי מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה		
אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה		
אדרי שמעון ברנשטיין	מהנדס רישוי בכיר		
אינג' מאיר טטרן	מהנדס רישוי בכיר		
אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה		
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר		

שם	תיאור	הערה	נעדרו:
משה בלסנהיים	מנהל הרשות לאיכות הסביבה		
נחמה עמירב	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה		
אדרי ירמי הופמן	מנהל מחלקת שימור מבנים		
אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה		

שם	תיאור	הערה	מרכז הועדה:
עו"ד שרון אלוסר	מרכזת הועדה		
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה		



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**דבורה הנביאה 43, שינדלר אוסקר 18**

6623/888	גוש/חלקה	22-1720	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	30/10/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0870-043	תיק בניין
1,272.00	שטח	21-01599	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

ישעיהו שפר  
 עמיחי יהודה 3, תל אביב - יפו 6967162 יעל שפר  
 עמיחי יהודה 3, תל אביב - יפו 6967162 מסנת שפר ארליך  
 שכ צמרות 2, הרצליה 6767300 שמואל שפר  
 שושנה דמארי 24, רעננה 4334830 יצחק עפר חברה לבנין ופיתוח בע"מ  
 דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

**עורך הבקשה**

עדו דאובר  
 שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר יחיד מורחבות: 2, קומה בה מתבצעת התוספת: 5, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 105, כיוון התוספת: לחזית, תוספת אחרת: פרגולה, חדרי שירותים בקומת המרתף והגדלת מאגר המים,

בריכה: קומה: קומת גג, מיקום: במרפסות הצפוניות, נפח (מ"ק): 8.00, גודל: 8 מ"ר

**חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)**

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושינויים, כולל ההקלות הבאות:  
 - בבנייה על הגג ללא נסיגה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית דרומית לכיוון רח' דבורה הנביאה;  
 - הקמת 2 בריכות שחייה במרפסות הגג במפלס עליון של 2 דירות דו-פלקס (בקומה 4 ובקומת הגג);
2. לדחות את התנגדויות שכן מדובר בבריכות בשטח של 4 מ"ר בלבד כ"א, ומוצעות על מרפסת הגג במפלס העליון של 2 הדירות דו-פלקס (בקומה 4 ובקומת הגג), ולא מהווה מטרד לדירות אחרות. בנוגע לטענת ירידת ערך הדירות בבניין - יש לפנות לערכאות המתאימות.

**תנאים למתן היתר**

- |   |  |
|---|--|
| # | התנאי  |
| 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                              |



#	התנאי
	שלא נערכו שינויים מרחביים,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק,
5	אישור רשות הכבאות,

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/01/2023:

**תיאור הדיון :**

ההחלטה: החלטה מספר: 1/ <br> /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

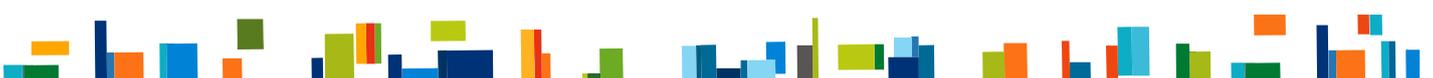
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

1. לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ושינויים, כולל ההקלות הבאות:  
 - בבניה על הגג ללא נסיגה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית דרומית לכיוון רח' דבורה הנביאה;  
 - הקמת 2 בריכות שחייה במרפסות הגג במפלס עליון של 2 דירות דו-פלקס (בקומה 4 ובקומת הגג);
2. לדחות את התנגדויות שכן מדובר בבריכות בשטח של 4 מ"ר בלבד כ"א, ומוצעות על מרפסת הגג במפלס העליון של 2 הדירות דו-פלקס (בקומה 4 ובקומת הגג), ולא מהווה מטריד לדירות אחרות. בנוגע לטענת ירידת ערך הדירות בבניין - יש לפנות לערכאות המתאימות.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך:

**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 כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.



5. אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**בני אפרים 262, זאב 15**

6625/930	גוש/חלקה	22-1488	בקשה מספר
נאות אפקה ב	שכונה	08/09/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0801-262	תיק בניין
2,352.00	שטח	20-01099	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 קידר מבנים בע"מ  
 החרושת 19, רעננה 4365610

**עורך הבקשה**  
 טל שפיגלמן  
 ת.ד. 86, גבעת ח"ן 4390500

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 2960.11,  
 במרתפים: מספר מרתפים,  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 81,  
 על הגג: קולטי שמש,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,  
 פירוט נוסף: הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38 הכולל: 3 קומות מרתף, קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות וקומה 7 בנסיגה  
 הכוללת פרגולות. פיתוח שטח, בניית גדרות, עדכון צובר גז, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז  
 חדש, או העתקה של צובר קיים

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)**

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים עם 2 אגפים כ"א בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף (16 יח"ד באגף) סה"כ 32 יחידות דיור להריסה, ולאשר והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 81 יח"ד ולאשר מתן זיקת הנאה בפנית רחוב בני אפרים ורחוב מנורה בשטח של 400 מ"ר עבור אתנחתא לטובת הציבור רוכבי אופניים והולכי רגל בכל שעות היממה. כולל ההקלות הבאות:
- הקמת בניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית במקום 7 קומות וקומת גג חלקית המותרים ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38;
  - הבלטת מרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אפרים בשיעור של 1.90 מ' המהווים כ 33% מקו בניין של 6.00 מ'
  - הבלטת מרפסות לחזית קדמית מזרחית לרחוב מנורה בשיעור של 1.99 מ' המהווים 40% מקו בניין קדמי של 5.00 מ'.
  - הקטנת תקן החניה לתקן מוקטן של 1:1 בהתאם למדיניות החניה של העריה.



5. הגבהת קומת העמודים ל 3.05 מ' במקום 2.30 מ' המותרים לצורך הרמת דירות ושטחים משותפים לתפקוד הבניין;
6. ביטול הנסיגה בקומת הגג לחזית קדמית למנורה מ 2.00 מ' הנדרשים לבניה ללא נסיגה לצורך עיצוב החזיתות;
7. הגבהת דירת הגג מ 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1 ל 3.25 מ' המבוקשים;

ב. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן מדובר ברובה בהתנגדות קניינית והועדה אינה דנה בנושאים קניינים, לנושא תכנון חדר השינה נמצא שהתכנון תואם תקנות ולא נמצאה בעיה תכנונית בנושא, לנושא מסתור הכביסה התכנון תואם הנחיות מרחביות ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות, בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה ולא לזמן לדיון בהתנגדויות;

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הצגת אישור מחלקת תנועה חתומה על ידי סוזן צדוק,
2	הנמכת קומת הגג ל 5.00 מ' כולל פיר מעלית,
3	סימון קולטי שמש בקומת הגג בהתאם למספר יח"ד או אישור על מערכת סולרית מרכזית,
4	הצגת מערכות על הגג בחתכים,
5	הצגת פרט סרגולה בגג כולל חומרים,
6	בכל לובי לכתוף אגף A ו אגף B בהתאמה,
7	בכל קומת מרתף לרשום כמה סהכ מקומות חניה מבוקשים וכמה מחסנים דירתיים,
8	לא מובן איפה קירות וחלוקה למאגר מים וחדר משאבות במרתף?
9	הצגת חדר אופניים - שליש בקרקע שליש במרתף מינוס אחת ושליש בפיתוח במרווח צידי - בהתאם להנחיות מרחביות,
10	הוספת פריסת גדר לא ניתן לבדוק ב PDF,
11	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
12	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
13	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
14	הצגת הסכם הקמה ואחזקה לנושא זיקת הנאה והתחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה על שם עריית תל אביב,
15	הגשת תקנה 27 לצורך הבטחת רישום זיקת הנאה,
16	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,252 ש"ח,

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
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	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,
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3)



# התנאי  
 העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1,

#### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הפקדת ערבות לשחזור עוגנים וביטח צד ג' בהתאם להוראות תוכנית ע/1,  |
| 2 | הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה וביטח צג ג' בהתאם להוראות תוכנית ע/1,   |
| 3 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף,  |
| 4 | הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים הפולימריים הזמניים מחלקות העירייה.   |
| 5 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,                          |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> , |

#### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,  |
| 2 | אישור על ביצוע הסכם הקמה ואחזקה לנושא זיקת הנאה ורישום בפועל זיקת ההנאה על שם עריית תל אביב,  |
| 3 | רישום תקנה 27 בפועל בספר מקרקעין ישראל לגבי זיקת הנאה עבור מעבר לטובת הציבור בפינת הרחובות ברח' בני אפריים ורח' מנורה,  |
| 4 | שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות בניה,  |
| 5 | רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור רוכבי אופניים והולכי רגל בכל שעות היממה בספר המקרקעין,   |
| 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),  |
| 8 | במידה ובעל היתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל היתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב, |

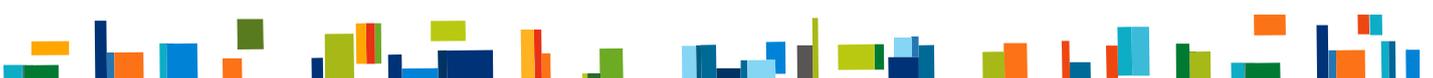
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-23-2 מתאריך 25/01/2023:

### ההחלטה : החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-23-2 מתאריך 25/01/2023

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים עם 2 אגפים כ"א בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף (16 יח"ד באגף ) סה"כ 32 יחידות דיור להריסה, ולאשר והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 81 יח"ד ולאשר מתן זיקת הנאה בפינת רחוב בני אפריים ורחוב מנורה בשטח של כ-400 מ"ר עבור אתנחתא לטובת הציבור רוכבי אופניים והולכי רגל בכל שעות היממה .



כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת בניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית במקום 7 קומות וקומת גג חלקית המותרים ע"פ מסמך המדיניות לתמ"א 38;
2. הבלטת מרפסות לחזית קדמית לרחוב בני אפריים בשיעור של 1.90 מ' המהווים כ 33% מקו בניין של 6.00 מ'.
3. הבלטת מרפסות לחזית קדמית מזרחית לרחוב מנורה בשיעור של 1.99 מ' המהווים 40% מקו בניין קדמי של 5.00 מ'.
4. הקטנת תקן החניה לתקן מוקטן של 1:1 בהתאם למדיניות החניה של העריה.
5. הגבהת קומת העמודים ל 3.05 מ' במקום 2.30 מ' המותרים לצורך הרמת דירות ושטחים משותפים לתפקוד הבניין;
6. ביטול הנסיגה בקומת הגג לחזית קדמית למנורה מ 2.00 מ' הנדרשים לבניה ללא נסיגה לצורך עיצוב החזיתות;
7. הגבהת דירת הגג מ 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1 ל 3.25 מ' המבוקשים;

- ב. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן מדובר ברובה בהתנגדות קניינית והועדה אינה דנה בנושאים קנייניים, לנושא תכנון חדר השינה נמצא שהתכנון תואם תקנות ולא נמצאה בעיה תכנונית בנושא, לנושא מסתור הכביסה התכנון תואם הנחיות מרחביות ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות. בהתאם לכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך; 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. הצגת הסכם הקמה ואחזקה לנושא זיקת הנאה והתחייבות להבטחת רישום זיקת ההנאה על שם עריית תל אביב.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,252 ש.

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

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות לשחרור עוגנים וביטח צד ג' בהתאם להוראות תוכנית ע/1
2. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה וביטח צג ג' בהתאם להוראות תוכנית ע/1.
3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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. אישור על ביצוע הסכם הקמה ואחזקה לנושא זיקת הנאה ורישום בפועל זיקת הנאה על שם 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 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

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



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אבישי 18

6335/383	גוש/חלקה	22-1501	בקשה מספר
צהלה	שכונה	11/09/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0898-018	תיק בניין
690.00	שטח	20-02376	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אהוד הראל  
 אבישי 18, תל אביב - יפו 6993826 יעל תמר הראל  
 אבישי 18, תל אביב - יפו 6993826

### עורך הבקשה

איריס מאורסון  
 הסייפן 17, אבן יהודה 4053011

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יחיד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 54.72, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 217.5, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת שטח כולל ממ"ד ושינויים פנימיים הכוללים באינסטלציה, תוספת אחרת: תוספת בריכת שחיה בחצר האחורית, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: חצר צפונית, נפח (מ"ק): 35.00, גודל: 27, נפח חפירה (מ"ק): 35.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין בן קומה אחת עם גג רעפים (קוטג'), בנית בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי עם חדר מכונות תת-קרקעי, הקמת פרגולה במרווח קדמי, הגדלת שטח של מבנה העזר במרווח האחורי כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה בחריגה של 0.60 מ' מעבר לקו הבניין האחורי של 8 מ' המותרים (7.5%).
2. בניית ממ"ד מעבר לקו הבניין הצדדי המזרחי ב-0.30 מ' מתוך 3 מ' המותרים (10%).
3. בנייה ממ"ד מעבר לקו הבניין אחורי בכ-2.50 מ' מתוך 8 מ' המותרים (32%).
4. ניווד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע (בנייה בקומת הקרקע בלבד) בשיעור של 53.71 מ"ר, המהווים 7.78% מעבר ל 20% המותרים ע"פ התביעה החלה על המקום.
5. הגבהת גדר מזרחית עד לגובה 1.80 מ'.



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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
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	הצגת אישור פיקוד העורף עבור הממ"ד הבנוי,

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר,
3	מבנה העזר הינו עבור שטח שירות בלבד, הפיכתו לשטח עיקרי מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו,
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, תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,492 ש,.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון,
2	בניית גג רעפים מעל הממ"ד בהמשך לגג קיים,
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 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),

**הערות**

#	התנאי
1	שטח עיקרי עודף מזכויות הבניה, ניתן לנצל בקומת הקרקע בלבד בכפוף לפירסום הקלה,

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**החלטה: החלטה מספר: 3/2023-0002-23-2 מתאריך 25/01/2023:**



### ההחלטה : החלטה מספר 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין בן קומה אחת עם גג רעפים (קוטג'ן), בנית בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי עם חדר מכוונות תת-קרקעי, הקמת פרגולה במרווח קדמי, הגדלת שטח של מבנה העזר במרווח האחורי כולל ההקלות הבאות:

1. בנייה בחריגה של 0.60 מ' מעבר לקו הבניין האחורי של 8 מ' המותרים (7.5%).
  2. בניית ממ"ד מעבר לקו הבניין הצדדי המזרחי ב-0.30 מ' מתוך 3 מ' המותרים (10%).
  3. בנייה ממ"ד מעבר לקו הבניין אחורי בכ-2.50 מ' מתוך 8 מ' המותרים (32%).
  4. ניווד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע (בנייה בקומת הקרקע בלבד) בשיעור של 53.7 מ"ר, המהווים 7.78% מעבר ל 20% המותרים ע"פ התב"ע החלה על המקום.
  5. הגבהת גדר מזרחית עד לגובה 1.80 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. הצגת אישור פיקוד העורף עבור הממ"ד הבנוי
  4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
  5. 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכוונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
  3. מבנה העזר הינו עבור שטח שירות בלבד, הפיכתו לשטח עיקרי מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
  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.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,492 ש.

#### 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/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 מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. בניית גג רעפים מעל הממ"ד בהמשך לגג קיים
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 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

שטח עיקרי עודף מזכויות הבניה, ניתן לנצל בקומת הקרקע בלבד בכפוף לפרסום הקלה



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.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**בנימין מטודלה 49, בנימין מטודלה 49A**

6623/681	גוש/חלקה	22-1634	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	02/10/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	N0831-049	תיק בניין
1,341.00	שטח	21-01586	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 כנרת בראשי עוזיה  
 בנימין מטודלה 49, תל אביב - יפו 6954845

**עורך הבקשה**  
 נילי רישין  
 הקורל 16, בנימינה-גבעת עדה 3051516

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

כמות קומות לתוספת: 1, אחר: לגליזציה לקומת מרתף קיימת - תוספת 2 קומות קיימות בהיתר, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 1745, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע סגירת מרפסת 17.56, קומה א סגירת מרפסת, שטח התוספת (מ"ר): 26.2, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 138.31, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: לגליזציה ל: סגירת מרפסות קיימות בהיתר וחצר משק, למרתף קיים ולשינויים בחזיתות, ולחלוקה פנימית ולמרפסת בולטת קיימת ותוספת שטח, תוספת בריכה בחצר אחורית וחדר מכוונות פרגולה ופתח יציאה לגג וגדרות, שימוש המקום כיום: בהיתר בית מגורים 3 מפלסים, לגליזציה ל: סגירת מרפסות קיימות בהיתר וחצר משק, לגליזציה לקומת מרתף בנויה ולשינויים בחזיתות קדמית ואחורית, ולמרפסת קונזולית קיימת,

בריכה: קומה: 1, מיקום: חצר בגבולות מגרש ס, נפח (מ"ק): 14.00, גודל: 2\*4.3, נפח חפירה (מ"ק): 14.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

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

- לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה שכן:
- השטח המבוקש חורג מהשטחים המותרים ב-5.70 מ"ר אשר אושרו בהיתר משנת 1971 כולל סגירת מרפסות פתוחות ומקורות, והנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
  - חניה מוצעת בשטח מעבר משותף וקיים סירוב תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
  - גבולות תת החלקה סומנו בצורה לא נכונה ולא תואמת את השטח המוצמד לפי נסח טאבו.
  - לא הוצג פתרון מיגון עבור יחידת דיור הנדונה, המקלטים שהוצגו תחת יחיד מזרחית (מס' ) אינם קיימים.



5. גדרות הפרדה הוצגו בתכנית מעבר לשטח תת החלקה הנדונה ולא הוצגו הסכמות לכך, לא הוצגה פריסת גדרות על המגרש, כולל גדרות הפרדה.
6. מסמכי התכנית הוצגו בצורה לא ברורה וחסרי התאמה, חסרים מפלסים, דבר המקשה את הבנת הנקרא.
7. בריכת השחייה לא הוצגה בנסיגה של 1 מ' מגבולות תת החלקה, לא הוצג משטח מונע החלקה וגדר עם שער כניסה אל הבריכה.
8. לא הוצג מסתור מערכות על גג הבניין ומערכות טכניות גלויות, בניגוד להנחיות מרחביות.

טיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
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,

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים בערך של 2,920 ש, שניים מהם במגרש,

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש),

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 4/ וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

### ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

- לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה שכן:
1. השטח המבוקש חורג מהשטחים המותרים ב-5.70 מ"ר אשר אושרו בהיתר משנת 1971 כולל סגירת מרפסות פתוחות ומקורות, והנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
  2. חניה מוצעת בשטח מעבר משותף וקיים סירוב תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
  3. גבולות תת החלקה סומנו בצורה לא נכונה ולא תואמת את השטח המוצמד לפי נסח טאבו.
  4. לא הוצג פתרון מיגון עבור יחידת דיור הנדונה, המקלטים שהוצגו תחת יחיד מזורחת (מסי) אינם קיימים.
  5. גדרות הפרדה הוצגו בתכנית מעבר לשטח תת החלקה הנדונה ולא הוצגו הסכמות לכך, לא הוצגה פריסת גדרות על המגרש, כולל גדרות הפרדה.



6. מסמכי התכנית הוצגו בצורה לא ברורה וחסרי התאמה, חסרים מפלסים, דבר המקשה את הבנת הנקרא.
7. בריכת השחייה לא הוצגה בנסיגה של 1 מ' מגבולות תת החלקה, לא הוצג משטח מונע החלקה וגדר עם שער כניסה אל הבריכה.
8. לא הוצג מסתור מערכות על גג הבניין ומערכות טכניות גלויות, בניגוד להנחיות מרחביות.

טיוטת חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מינץ בנימין 14

6636/705	גוש/חלקה	22-1384	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	17/08/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2151-014	תיק בניין
1,920.00	שטח	19-02471	בקשת מידע

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

**עורך הבקשה**  
 רן בלנדר  
 הארבעה 28, תל אביב - יפו

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1,382.12,  
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה,  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 2 דירות, חדר אופניים/עגלות,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 28,  
 על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבי מ.א.,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 29,  
 העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
2. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית הצדדית
3. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 65% המותרים
4. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
5. תוספת 16 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 28 יחידות דיור סך הכל
6. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
7. החדרת עוגנים בגוש 6636 לחלקות פרטיות למגורים 704,706 ולחלקה 711 בבעלות עיריית ת"א

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



ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

## חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדר' מיטל כהן מזרחי)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים ע"פ היתר משנת 1970 בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומעל קומת מרתף (12 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 א בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 28 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין האחורי המותר של 5 מ', המהווה 32%;
2. הגבהת גובה קומת עמודים עד 3.15, לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע 1740 לצורך הסדרת מגורים בקומת הקרקע.
3. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה לחלקה הנידונה בגוש 6636 מספר 705 ו 1 ל 2 חלקות סמוכות מספר 706 ברחוב מינץ 12 ומספר 707 ברחוב מינץ 12.

ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואם שכן הבקשה עברה הליך תיאום תכנון לפני הגשתה בדגש על חיבור המרחב הציבורי לרחוב, ותכנון תנועתי והבקשה תואמת את המדיניות בשכונה להתחדשות עירונית, ולא נמצאה פגיעה במתנגדים ביחס להקלות המבוקשות אותן מומלץ לאשר, מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת:

### תנאים למתן היתר

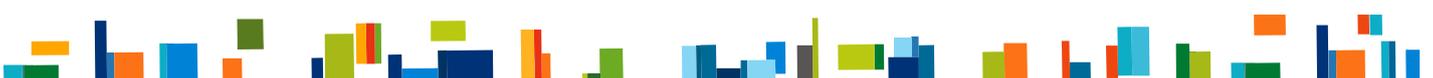
1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכ"ן הבניה (בקרת תכ"ן ע"י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

### תנאים בהיתר

1. מסמך ירשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8231.00 ₪.
4. רשות הכבאות תיתן אישור אכלוס למבנה בכפוף להמצאות רכבים צרים בתחנת הכיבוי הקרובה.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר :



אסף נחשון, asfnachshon\_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662

3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
5. אושרה כריתה של עצים מספר 10 ו-44 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. שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות בנייה
2. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות.
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5. יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.
6. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
7. במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
8. רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה במרתף לחלקה הנידונה 1 ל 2 חלקות סמוכות מצפון חלקה 706 ברחוב
- מינץ 10 וחלקה 707 ברחוב מינץ 12 למעבר כלי רכב והולכי רגל ושימוש ברמפות המשותפות .
9. רישום בפועל בספר מקרקעין זיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב בשל 5 מ' ( 2.50 מ' עבור מדרכה 2.50 מ' עבור גינון);

#### הערות:

1. טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה
2. קירות הדיפון יבוצעו עם עוגנים זמניים לכיוון רח' מינץ, שפי"פ ולחלקות הצמודות בצדדים.

#### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 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, |

#### תנאים בהיתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,                              |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע, |



#	התנאי
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8231.00 ש"ח,
4	רשות הכבאות תתן אישור אכלוס למבנה בכפוף להמצאות רכבים צרים בתחנת הכיבוי הקרובה,

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה,
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662,
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף,
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה,
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	אפשרה כריתה של עצים מספר 10 ו-44 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

#	התנאי
1	שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות בנייה,
2	רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות,
3	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה במרתף לחלקה הנידונה ו ל 2 חלקות סמוכות מצפון חלקה 706 ברחוב מינץ 12 וחלקה 707 ברחוב מינץ 12 למעבר כלי רכב והולכי רגל ושימוש ברמפות המשותפות .
4	רישום בפועל בספר מקרקעין זיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב בשלם מ' ( 2.50 מ' עבור מדרכה 2.50 מ' עבור גינות);
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס,
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),
7	יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה,
8	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר,
9	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/01/2023:



## תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: ביקשנו להוציא מסדר יום, המיקום קרוב לשפ"פ ושאלנו למה, התברר שהסיבה העיקרית vht לשמור את העצים.

דורון ספיר: אז מאפשרים את ההבלטה בגלל הנסיגה?  
 אלנה דוידזון: זאת המלצה של צוות תכנון צפון, הריסה ובנייה מחדש.  
 דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5 / ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים ע"פ היתר משנת 1970 בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומעל קומת מרתף (12 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 28 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין האחורי המותר של 5 מ', המהווה 32%;
- הגבהת גובה קומת עמודים עד 3.15, לעומת 2.30 מ' המותרים לפי תב"ע 1740 לצורך הסדרת מגורים בקומת הקרקע.
- הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה לחלקה הנידונה בגוש 6636 מספר 705 ו 1 ל 2 חלקות סמוכות מספר 706 ברחבו מינץ 12 ומספר 707 ברחוב מינץ 12.

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

ב. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואם שכן הבקשה עברה הליך תיאום תכנון לפני הגשתה בדגש על חיבור המרחב הציבורי לרחוב, ותכנון תנועתי והבקשה תואמת את המדיניות בשכונה להתחדשות עירונית, ולא נמצאה פגיעה במתנגדים ביחס להקלות המבוקשות אותן מומלץ לאשר, מהנימוקים המפורטים בחוות הדעת:

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.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

תנאים בהיתר

- מסמך ירשימת 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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8231.00 ₪.
- רשות הכבאות תיתן אישור אכלוס למבנה בכפוף להמצאות רכבים צרים בתחנת הכיבוי הקרובה.



#### תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר :  
אסף נחשון, [achnachshon\\_a@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:achnachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il), טל: 03-7240662
3. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.  
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
5. אושרה כריתה של עצים מספר 10 ו-44 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. שחרור עוגנים זמניים בזמן סיום עבודות בנייה
2. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות.
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.
6. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
7. במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
8. רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה במרתף לחלקה הנידונה 1 ל 2 חלקות סמוכות מצפון חלקה 706 ברחוב  
מינץ 10 וחלקה 707 ברחוב מינץ 12 למעבר כלי רכב והולכי רגל ושימוש ברמפות המשותפות .
9. רישום בפועל בספר מקרקעין זיקת הנאה בחזית הקדמית ברחוב בשל 7 מ' עבור כלי רכב, 2.50 מ' עבור מדרכה  
2.50 מ' עבור גינון ;

#### הערות:

1. טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה
  2. קירות הדיפון יבוצעו עם עוגנים זמניים לכיוון רח' מינץ, שפ"פ ולחלקות הצמודות בצדדים.
- רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה חילו יצחק 18

6623/573	גוש/חלקה	22-1373	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	17/08/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0832-018	תיק בניין
752.00	שטח	21-00682	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 דורון שולדנפריי  
 נחל לכיש מכבים רעות 862, מודיעין-מכבים-רעות 7179901

**עורך הבקשה**  
 טל אזולאי  
 פקיעין 16, תל אביב - יפו 6228624

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 447.39,  
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניות,  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: חדר עגלות ואופניים,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 11,  
 על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 17, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)**

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 2 קומות מעל קומת מסד עבור 2 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יח"ד.  
 בגג העליון: מרפסות גג מוצמדות ליח"ד בקומת הגג עם גרם מדרגות פרטי מקורה בחלקו, גג טכני עם חדר מדרגות משותף מקורה בחלקו.  
 על המגרש: מתקן מעלית חניה במרווח הצדדי מערבי, מדרגות לכניסה חיצונית לכניסה למרתף, גדרות בגבול המגרש, גדרות חלוקה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- לדחות את ההתנגדות לבניית מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי מאחר ותכנית הבקשה אינה כוללת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי, אלא מרפסות (בגובה של כ-2.8 מ') הבולטות מעבר לקו בניין קדמי (שאינו פונה כלפי בניין המתנגדת) בשיעור של 1.2 מ' כפי המותר בתקנות בניה במרווחים.



**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	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,
2	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה,

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו 2 עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,362 ש.א.
5	קיר הגדר במקביל לעצים המיועדים לשימור יבנה בתחום המגרש על פי פרט הגדר בקרבת העצים לשימור המוצג בתכנית האדריכלית,
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1,
7	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה,

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

# התנאי



- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,   |
| 2 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות   |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.   |
| 4 | יש להתקין בחדר האשפה:<br>ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איזורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז,<br>צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה,<br>צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.<br>יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/01/2023:

## תיאור הדיון :

ההחלטה: החלטה מספר: 6 / ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-23-2 מתאריך 25/01/2023:

### ההחלטה : החלטה מספר 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-23-2 מתאריך 25/01/2023

- לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 2 קומות מעל קומת מסד עבור 2 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 8 יח"ד.  
בגג העליון: מרפסות גג מוצמדות ליח"ד בקומת הגג עם גרם מדרגות פרטי מקורה בחלקו, גג טכני עם חדר מדרגות משותף מקורה בחלקו.  
על המגרש: מתקן מעלית חניה במרווח הצדדי מערבי, מדרגות לכניסה חיצונית לכניסה למרתף, גדרות בגבול המגרש, גדרות חלוקה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- לדחות את ההתנגדות לבניית מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי מאחר ותוכנית הבקשה אינה כוללת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי, אלא מרפסות (בגובה של כ-2.8 מ') הבולטות מעבר לקו בניין קדמי (שאינו פונה כלפי בניין המתנגדת) בשיעור של 1.2 מ' כפי המותר בתקנות בנייה במרווחים.

### תנאים למתן היתר

- 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 מתקן חניה אוטומטי הנ"ל 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. 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 2 עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,362 ש.
4. קיר הגדר במקביל לעצים המיועדים לשימור יבנה בתחום המגרש על פי פרט הגדר בקרבת העצים לשימור המוצג בתכנית האדריכלית.
5. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני 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. 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>

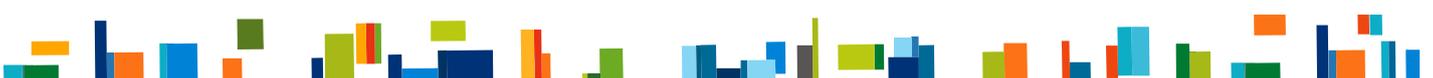
**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. יש להתקין בחדר האשפה: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איזודור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה, צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במנהל בת"ש ובאישורה.

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.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 42

6769/46	גוש/חלקה	22-1486	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	08/09/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0985-042	תיק בניין
837.00	שטח	21-02580	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דנה רייזין  
 ברודצקי 42, תל אביב - יפו 6905158  
 ברודצקי 42, תל אביב - יפו 6905158

### עורך הבקשה

לירון רוזנפלד זרקה  
 ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 60.47, כמות קומות לתוספת: 2, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, מרתף, ראשונה וגג, תוספת אחרת: מבוקשת הריסת בית חד קומתי במבנה טורי ובנייתו מחדש בצורה מורחבת, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת באגף האמצעי מזרחי, בת קומה אחת עם גג רעפים (לא מנוצל), ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף, בבניין טורי אשר הורחב בחלקו, בן 2 קומות עם רעפים (עם ניצול), מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד (קוטגיים בקיר משותף).  
 על המגרש: הריסת 2 מחסנים, במרווח הקדמי והמרווח האחורי, הריסת גדרות קיימות הפולשות לשבילי הולכי רגל מצפון ומדרום למגרש והקמת גדרות חיות מעל מסד בנוי, נטיעת גדרות חיות (על בסיס גדר קלה) לחלוקה פנימית, הקמת מצללה מחומר קל לקירוי הכניסה.

כולל ההקלות הבאות:

הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (המהווים 12.56 מ"ר) מעבר ל-107 מ"ר המותרים לפי תכנית (שהופקדה לפני 1.8.1989) לצורך שיפור התכנון.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
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**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון,
2	הריסה של 2 המחסנים הקיימים במגרש, במרווח הקדמי והמרווח האחורי כפי המסומן בתכנית הבקשה,
3	קיימות חריגות לחלקות 44 ו-47 בגוש 6769 ביעוד דרך, הריסה בפועל של כל החורג ואישור של מחלקת נכסים כתנאי לאכלוס.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 7/25-01-2023 <br> /> וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

**ההחלטה : החלטה מספר 7**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת באגף האמצעי מזרחי, בת קומה אחת עם גג רעפים (לא מנוצל), ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף, בבניין טורי אשר הורחב בחלקו, בן 2 קומות עם רעפים (עם ניצול), מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף).

על המגרש: הריסת 2 מחסנים, במרווח הקדמי והמרווח האחורי, הריסת גדרות קיימות הפולשות לשבילי הולכי רגל מצפון ומדרום למגרש והקמת גדרות חיות מעל מסד בנוי, נטיעת גדרות חיות (על בסיס גדר קלה) לחלוקה פנימית, הקמת מצללה מחומר קל לקירוי הכניסה.

כולל ההקלות הבאות:

הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (המהווים 12.56 מ"ר) מעבר ל-107 מ"ר המותרים לפי תכנית (שהופקדה לפני 1.8.1989) לצורך שיפור התכנון.

בכפוף לכל דין, 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  
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) .3  
תשלום אגרות והיטלים. .4

#### 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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון  
2. הריסה של 2 המחסנים הקיימים במגרש, במרווח הקדמי והמרווח האחורי כפי המסומן בתכנית הבקשה.  
3. קיימות חריגות לחלקות 44 ו-47 בגוש 6769 ביעוד דרך, הריסה בפועל של כל החורג ואישור של מחלקת נכסים כתנאי לאכלוס.  
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.**



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הרטגלס 9

6772/27	גוש/חלקה	22-1502	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	11/09/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0986-009	תיק בניין
910.00	שטח	21-01970	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעקב טסל

הרטגלס 9, תל אביב - יפו 6997111 דלית טסל

הרטגלס 9, תל אביב - יפו 6997111

### עורך הבקשה

לירון רוזנפלד זרקה

ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, אחר: מבוקשת הריסת יח"ד אמצעית במבנה טורי, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, מספר יח"ד מורחבות: 5, מספר תכנית הרחבה: 2310, קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה וגג, מבוקשים שינויים פנימיים: מבוקשת הריסת יח"ד אמצעית במבנה טורי, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומה א' באגף קיצוני מזרחי, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת הכוללת חדר שיפור המיגון ובניית רעפים מנוצל, בבניין טורי קיים עם 2 כניסות, בן 2 קומות עם גג רעפים בחלקו מנוצל ובחלקו מעל קומת מרתף, עבור 8 יח"ד סה"כ. על המגרש: הקמת מסתור אשפה חדש במרווח הקדמי לרחוב הרטגלס.

כולל ההקלות הבאות:

1. בחזית הקדמית בנית דירה בקומה א' לא ברצף אלא מעל מעטפת חלקית;
2. בניה בשיעור של 0.2 מטרים מעבר לקו הרחבה האחורי מותר של 5.0 לפי תב"ע 2310 החלה על המקום

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

# התנאי

1 אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה,



#	התנאי
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,

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	שימור עץ מס' 8 (הקרוב לבניה המבוקשת) במהלך עבודות הבניה,
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

**ההחלטה : החלטה מספר 8**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומה א' באגף קיצוני מזרחי, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת הכוללת חדר שיפור המיגון ובניית רעפים מנוצל, בבניין טורי קיים עם 2 כניסות, בן 2 קומות עם גג רעפים בחלקו מנוצל ובחלקו מעל קומת מרתף, עבור 8 יח"ד סה"כ. על המגרש: הקמת מסתור אשפה חדש במרווח הקדמי לרחוב הרטגלס. כולל ההקלות הבאות:

1. בחזית הקדמית בנית דירה בקומה א' לא ברצף אלא מעל מעטפת חלקית;
2. בניה בשיעור של 0.2 מטרים מעבר לקו הרחבה האחורי מותר של 5.0 לפי תב"ע 2310 החלה על המקום

בכפוף לכל דין, 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 תכן הבניה (בקרת תכן 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. שימור עץ מסי 8 (הקרוב לבניה המבוקשת) במהלך עבודות הבניה.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר  
אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

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.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אשכול לוי 50

7221/20	גוש/חלקה	22-1452	בקשה מספר
יתכנית ל	שכונה	04/09/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	2106-050	תיק בניין
450.00	שטח	21-02078	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלון שני  
 אשכול לוי 50, תל אביב - יפו 6936135 נופיה אוחנה  
 אשכול לוי 50, תל אביב - יפו 6936135

### עורך הבקשה

דקל בר  
 אופל 35, מבשרת ציון 90805

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: בבניין קיים להיתר ברחוב לוי אשכול 50 מבוקש תוספת מרפסות של 19 דירות מתוך 26. מספרי הדירות המשתתפות בפרויקט-21,22,23,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50.

חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גן-אור מידד)

לאשר את הבקשה להקמת גזוזטראות עבור 24 דירות ב-2 חזיתות הבניין 5 מהן גזוזטראות ללא גישה, ובניית 4 מצללות קלות ממתכת מעל הגזוזטראות המוצעות בקומה 6, בבניין בן 6 קומות טיפוסיות (4 דירות בכל קומה) מעל קומת כניסה, קומת גג חלקית, הכולל 26 יח"ד.

### כולל ההקלות הבאות:

-בניית מרפסות בולטות מעבר לקו בניין הקדמי (לכיוון רח' אשכול לוי) בהבלטה של 2 מ' מ-7 מ' מהמותרים (28.6%).  
 -בניית מרפסות בולטות מעבר לקו בניין האחורי בהבלטה של 2 מ' מ-31 מ' מהמותרים (6.45%)

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

### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 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,   |



**תנאים בהיתר**

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

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *דואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 9/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

**ההחלטה : החלטה מספר 9**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה להקמת גזוזטראות עבור 24 דירות ב-2 חזיתות הבניין 5 מהן גזוזטראות ללא גישה, ובניית 4 מצללות קלות ממתכת מעל הגזוזטראות המוצעות בקומה 6, בבניין בן 6 קומות טיפוסיות (4 דירות בכל קומה) מעל קומת כניסה, קומת גג חלקית, הכולל 26 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:

-בניית מרפסות בולטות מעבר לקו בניין הקדמי (לכיוון רח' אשכול לוי) בהבלטה של 2 מ' מ-7 מ' מהמותרים (28.6%).  
-בניית מרפסות בולטות מעבר לקו בניין האחורי בהבלטה של 2 מ' מ-31 מ' המותרים (6.45%)

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 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

**תנאים לתעודת גמר**

1. השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד בתיק המידע.



\*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

2. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש  
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה  
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.  
החלטה התקבלה פה אחד.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 1

6907/14	גוש/חלקה	22-1418	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	29/08/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0084-001	תיק בניין
947.00	שטח	21-00271	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אורנה לוי  
 דרך הזיתים 28, בית זית 9081500 פיצחק דניאל לוי  
 דרך הזיתים 28, בית זית 9081500

### עורך הבקשה

מתי ישפה  
 רח יא 48, צפת 1321148

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: קומת גג, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת עמודי בטון וקורות בקומת גג הוספת בריכה בקומת הגג כולל חדר מכוונת הוספת מעלון נגיש, תוספת אחרת: הוספת פרגולה על קומת גג, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, שטח פרגולה (מ"ר): 30, חומר הפרגולה: חומרים קלים, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

ברכה: קומה: גג, מיקום: גג, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

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

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

## חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י בודק פרץ רוני)

בהמשך להבהרה שניתנה ע"י השירות המשפטי,

1. לאשר את הבקשה לשינויים במלון דירות באגף הפונה לרחוב טרומפלדור בן 9 קומות, כמבוקש:
- א. בקומה ח' - חיבור יחידות מלון.



- ב. בקומת הגג הוספת בריכה פרטית המוצמדת ליחידה הנמצאת בקומה העליונה, שינוי קונסטרוקטיבי בתקרה הכולל פתיחת חלון, והוספת מצללה בשטח של כ-30 מ"ר.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן, ע"פ חוות דעת קונסטרוקטור מורשה, המבנה ומערכת הניקוז יוכלו לעמוד בעומס של בריכה.
- כולל ההקלות הבאות: הוספת בריכה בקומת הגג כולל חדר מכונות בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### 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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

#### 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הריסת המדרגות הקיימות שאינן תקניות, והפיכתן למדרגות תקניות ע"פ חוק התכנון והבניה.
2. במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

#### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 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, |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),   |
| 4 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות,           |

#### תנאים בהיתר

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



# התנאי והנכסים הגובלים,  
 4 בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים,

#### תנאים לתעודת גמר

# התנאי  
 1 הריסת המדרגות הקיימות שאינן תקינות, והפיכתן למדרגות תקינות ע"פ חוק התכנון והבנייה,  
 2 במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב,

#### הערות

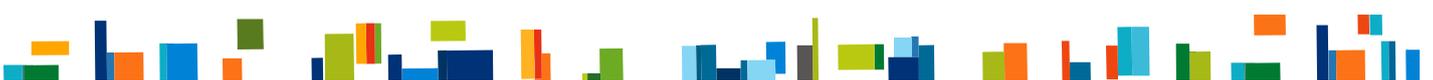
# התנאי  
 1 ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/01/2023:

#### תיאור הדיון :

דורון ספיר: ביקשנו לזמן את המבקשים לישיבת הוועדה לתת הסברים לעניין המלון והדירה.  
 מתי ישפה, עורך הבקשה : מדובר על מלון דירות שחלק מהיחידות שם הפכו להיות דירות מגורים.  
 דורון ספיר: הם הפכו להיות דירות מגורים בהיתר?  
 מתי ישפה: אני מאמין שבהיתר כי באחד ההיתרים אני ראיתי שהוא פשוט הפך את הייעוד שלו ממלון למלון דירות.  
 דורון ספיר: מה זה אומר מלון דירות, זה דירות מגורים?  
 מתי ישפה: זאת ההבנה שלי.  
 דורון ספיר: מלון דירות זה מבחינתך מלון מגורים?  
 מתי ישפה: מלון שיש בו דירות מגורים שמשמשות גם כחדרי אירוח, לא נכנסתי לפן הזה זאת לא היתה מהות הבקשה, הבקשה שלנו היתה בהקשר לדירה המסוימת להוסיף בריכה על הגג.  
 דורון ספיר: בגלל זה אנחנו מנסים להבין מה זה? זה דירה, זה מלון, מה זה?  
 מתי ישפה: זה מלון שיש בו דירות, זה מה שאני יודע.  
 דורון ספיר: יש פה דירות מגורים רגילות שנמכרות לאנשים, שמושכרות לאנשים, איך זה עובד?  
 מתי ישפה: זה אני לא יודע, לא נכנסתי לפן הזה.  
 שלומי שריקי עו"ד מטעם בעלי הדירה: באופן כללי הדירה מתופעלת על ידי מלון הרברט סמואל, יש חברת ניהול שמנהלת את זה, יש תקנון והסכמי ניהול יש שם גם דירות.  
 דורון ספיר: יש שם דירות מגורים רגילות?  
 שלומי שריקי: לא יודע לא בדקתי לא התעניינתי בזה אף פעם, אנחנו קנינו את זה כדירה, הייעוד התבעי זה מלון דירות, ראיתי את ההערות הוועדה קודם, אנחנו לא יודעים להגיד יותר מזה, אנחנו יותר לגעת במשהו אחר אם אפשר, בבקשה עצמה היה רשום בקומה ח' איחוד דירות מלון, אנחנו לא יודעים מה המקור של זה,



מבחינתנו הייתה יחידה של 196 מ"ר ככה היא גם נרשמה בטאבו, לא היה כאן רכיב של בקשה של איחוד יחידות מלון ואולי זה מה שסיבך את הבעיה.

הראלה אברהם אוזן: אתה הבעלים של הדירה?  
שלומי שריקי: לא אני עורך דין שמייצג את הבעלים של הדירה.

הראלה אברהם אוזן: ההסכם שיש לבעלי הדירה מול החברה הוא הסכם מכר?  
שלומי שריקי: הבעלים של הדירה קנו את זה מבן אדם פרטי אחר, הוא מופיע, יש לי נסח טאבו עדכני קוראים לו יאיר ברזילי את הזכויות בדירה.

הראלה אברהם אוזן: מה רשום בהסכם, דירה?  
שלומי שריקי: דירה בתוך מלון.

הראלה אברהם אוזן: לא ראית את ההסכם, אתה מניח?  
שלומי שריקי: אני הייתי צד להסכם, אני ערכתי אותו, ממש לא זוכר. למה זה חשוב?  
הראלה אברהם אוזן: מבחינת היתר הבנייה זאת לא דירת מגורים זה מלון דירות ולכן מבחינת היתר הבנייה, אתה נמצא כעת בוועדה תכנונית והיא פועלת לפי חוק התכנון והבנייה והוראות התוכנית שחלה שמדברת על מלון וגם ההיתר האחרון הוא מלון דירות הוא לא לדירות מגורים, אז לנו זה חשוב להבין מה זה הייצור הזה, זאת הסיבה שהגעתם לכאן.

שלומי שריקי: אני לא יודע איך לענות על זה כי זה לא מה שאנחנו נתבקשנו לענות עליו אבל בכל מקרה אני יכול לענות את הדבר הבא, זה משמש כמלון וחלק מהיחידות הן בבעלות פרטית, מעבר לזה אין לי מה לענות.

דורון ספיר: הדירה הזאת משמשת כדירה פרטית?  
שלומי שריקי: הדירה היא בשיפוצים היא לא באכלוס, נרכשה לא מזמן, הייעוד שלה כנראה למגורים, אני כן יכול לומר שלמלון יש הסדר שמאפשר לך להשכיר אותה באמצעותם לפרק זמן מסוים, אבל לא נכנסנו לזה, כרגע אנחנו בשלבי ההיתר.

דורון ספיר: אני מניח שכל דירה ניתן להשכיר לפרק זמן מסוים.  
שלומי שריקי: המלון משכיר את הדירה מכניס אותו לתוך הפול והם משווקים את הדירה למלונאות.

דורון ספיר: וגם לגבי הדירה הזאת?  
שלומי שריקי: נניח שכן.

דורון ספיר: מה זה אתה מניח שכן?  
שלומי שריקי: לא הבנתי את השאלה איפה התהייה. כשאנחנו ניהלו את המשא ומתן ועשינו את העסקה ישבנו עם חברת הניהול שמנהלת את המלון, חברת סי דרים מלונות בע"מ, ובמסגרת אותו מו"מ הם ביקשו למלא את התנאים, הבנו שזה מלון דירות, חלק מהדברים שהם הבהירו לנו שזה מלון דירות ואנחנו יכולים לתת להם לפרק זמן מסוים בשנה, כמה שאנחנו נבחר לצורך העניין חצי שנה או תשעה חודשים להשכיר את הדירות וחלק מסוים זה ישמש כדירת נופש.

הלל הלמן: אני רוצה לשאול לגבי מה שאמרת על האיחוד דירות, על גודל של היחידה יש איזשהו היתר ברשותכם או שראיתם היתר בנייה לא מסמך קנייני שמעיד על זה שהגודל של היחידה הוא 196 מ"ר?  
שלומי שריקי: אני יכול להציג יש את התקנון המוסכם שנרשם בטאבו.

הלל הלמן: אני מדבר על מסמך תכנוני, היתר בנייה, לא נסח טאבו, איזשהו מסמך של היתר בנייה משהו שמעיד על קיומו של היתר בנייה.

שלומי שריקי: לא חיפשתי אף אחד לא ביקש ממני להכין את זה, אני מכיר את העולם הקנייני, יחידת משנה 60 שזה היחידה שאנחנו מדברים עליה גם בצו הרישום היא נרשמה בשנות ה-90 לדעתי והיא נרשמה באותם שטחים שיש בנסח הטאבו מראש היא היתה 196 מ"ר עם הצמדה של גג והצמדה של חנייה.

מתי ישפה: אני מה שראיתי בהיתר הבנייה שאושרה שם עלייה לגג באמצעות מדרגות לא היה שם בהיתר הזה דיבור על מהות הדירה שם בפנים, זאת היתה בקשה כוללת לפעולות במבנה, אחת מהם הייתה פתח בעלייה לגג.



הלל הלמן: את ההיתר לשינויים שאתה מדבר עליה אנחנו מכירים, היתרים שכללו פה נדמה 40 ומשהו יחידות שלמלון דירות וזה שיש פער בין הקניין לתכנון במיוחד בשנים עברו, זה מציאות מוכרת אבל היא לא מעידה מבחינת עולם התכנון שאפשר ומותר לעשות את זה.

הראלה אברהם אוזן: אני רואה שהיה פה הסכם מכר עם סי דרים מלונות בע"מ, ל-999 שנים, אורנה חוה לוי ויצחק דניאל לוי, האם בהסכם מכר יש התייחסות לנושא העמדת הדירה לחלק מהשנה לטובת מלונאות באמצעות חברת סי דרים מלונאות בע"מ? יש התייחסות שזה חובה לעשות את זה או אופציה שניתנת לפי שיקול דעת של בעלי הדירה?

שלומי שריקי: אני לא יודע לומר. זה לא מולי.

הראלה אברהם אוזן: תוכל לבדוק ולחזור אלינו עם תשובה.

שלומי שריקי: הרכישה היא לא מחברת סי דרים, הרכישה היא מאדם פרטי אחר.

הראלה אברהם אוזן: אני מניחה ברגע שחברת סי דרים היא זו שקיבלה את היתר הבנייה בשעתו אם היא ראתה את החובה הזו כחובה היא מן הסתם קבעה את זה גם בהסכם מכר לאותו בן אדם שמכר ללקוחות שלך. שלומי שריקי: ייתכן.

הראלה אברהם אוזן: אם יש חובה כזו, אם אין אז אין.

שמעון ברנשטיין: אני רוצה להוסיף עוד משהו שאמרת שלא מדובר על איחוד דירות, ביחס להיתר האחרון שקיים אצלנו ולמבוקש כן רואים שיש איחוד. אמרת שאין איחוד דירות, רואים שיש חלוקה ליחידות, מבוקש בקשת שינויים.

מלי פולישוק: מה השטח של הדירה?

שלומי שריקי: 196 מ"ר.

הראלה אברהם אוזן: צריך לבדוק את היתרי הבנייה. אני מבקשת שתעבירו לנו את ההסכם האחרון של מבקשי ההיתר שרכשו את הדירה.

דורון ספיר: לשוב ולדון לאחר קבלת ההסכם שנתבקש על ידי היועצת המשפטית.

החלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10 / ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

### החלטה דיון נוסף: החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

לשוב ולדון לאחר הצגת ההסכם הרכישה שהתבקש ע"י היועצת המשפטית.  
החלטה התקבלה פה אחד.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**בן יהודה 213**

6961/47	גוש/חלקה	22-1126	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	13/07/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-213	תיק בניין
450.00	שטח	20-00621	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 זוארץ בן יהודה 213 בע"מ  
 בן יהודה 213, תל אביב - יפו 6350213

**עורך הבקשה**  
 חנן פומגרין  
 גינת גוטליב 11,

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 10,  
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): ייעוד על פי היתר קיים הוא יציע לחנויות, שימוש מבוקש: משרד, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 28, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדר)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:  
 1. שימוש חורג מהיתר מ יציע לחנויות לשימוש של משרד לתקופה של שנים/לצמיתות

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

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדר)**

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדר)**

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב בן יהודה, בן 4 קומות, קומת ביניים וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד ו- 3 חנויות. סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד (13 קיימות בהיתר + 9 יח"ד חדשות).
- לאשר שימוש חורג מהיתר מיציע ומגורים למשרד לצמיתות.



3. לאשר שימוש חורג מהיתר מיציע למגורים לצורך הרחבת הדירה הצפונית שבקומת הביניים.

4. לאשר הקלה ליחס הנקבע לשימושים של מסחר ומגורים בקומת הביניים בתכנית 58 כך ששטח היציע יהווה כ- 22% משטח קומת הביניים.

5. לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י 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. אשור 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. 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.
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.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7281.00 ₪.

#### 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה העורפית צפונית שבקומה הי על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  - ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.



3. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 13/05/2020 שמספרו 202000621 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.  
 השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
 \*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
 \*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערות

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 הבקשה

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7281.00 ₪,



**תנאים להתחלת עבודות**

#	התנאי
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	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה,
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני,
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה העורפית צפונית שבקומה ה' על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול,
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים,
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 13/05/2020 שמספרו 202000621 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
	*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
	**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות,
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה,
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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,

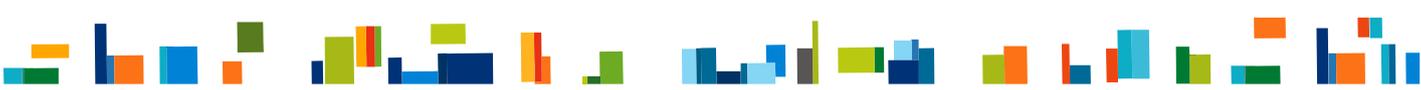
**הערות**

#	התנאי
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 הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11/ <br> / אועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-23-2 מתאריך 25/01/2023:

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 11**  
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-23-2 מתאריך 25/01/2023



1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב בן יהודה, בן 4 קומות, קומת ביניים וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד ו- 3 חנויות. סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד (13 קיימות בהיתר + 9 יח"ד חדשות).
2. לאשר שימוש חורג מהיתר מיציע ומגורים למשרד לצמיתות.
3. לאשר שימוש חורג מהיתר מיציע למגורים לצורך הרחבת הדירה הצפונית שבקומת הביניים.
4. לאשר הקלה ליחס הנקבע לשימושים של מסחר ומגורים בקומת הביניים בתכנית 58 כך ששטח היציע יהווה כ- 22% משטח קומת הביניים.
5. לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה. 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 תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
5. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
6. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8. 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. 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.
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.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7281.00 ₪.

#### 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>





#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא  
ג. הדירה העורפית צפונית שבקומה ה' על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.  
ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 13/05/2020 שמספרו 202000621 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.  
השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\* רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.  
\*\* יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### הערות

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.**



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רמב"ם 15

6918/64	גוש/חלקה	21-1443	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	02/11/2021	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0015-015	תיק בניין
1,070.00	שטח	19-01893	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 סבוי תל אביב בע"מ  
 בן יהודה 14, תל אביב - יפו 6380203

**עורך הבקשה**  
 גידי בר אורין  
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש נוכחי- מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה א,ב, שימוש מבוקש: מסחר ומלונאות, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: בחצר אחרות,  
 נפח חפירה (מ"ק): 1,000.00

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)**

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 3 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' הקבוע בתכנית
2. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי והאחורי במרחק של אפס מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 4 מ'
3. הקמת מלון במסגרת השימושים המותרים בהסכמה מיוחדת ע"פ תכנית 44
4. ניווד זכויות בנייה בין קומות, כולל מעל קרקע לתת קרקע
5. הקלה לניוד 5% משטחי השירות התת קרקעיים לחניה לשטחי שירות תת קרקעיים אחרים
6. הוספת קומת מרתף שלישית חלקית
7. פטור מלא מתקן חנייה
8. בניית מרתף החורג מקירותיו החיצוניים של הבניין עבור בניית שטחים טכניים לטובת המלון בקומת מרתף 1-
9. הוספת מתקני שינוע בגבול מגרש מזרחי ומערבי, עד גבול מגרש עבור אשפה ואספקה, ללא מבנה קבוע על קרקע, גדרות או בליטה אחרת מעל הקרקע, הכל בכפוף לתאום מול מח' התברואה ומח' השימור.
10. תוספת של 5% משטח המגרש, לצורך הנגשת המבנים
11. שימוש חורג מהיתר למשרדים לשימוש של מלונאות לצמיתות.
12. תוספת של 6% משטח המגרש לצורך שיפור התכנון.



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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

## חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י ברנשטיין שמעון)

לעדכן את חישוב השטחים כפי שפורט לעיל, וללא כל שינוי בתכנון שאושר בהחלטת הועדה מתאריך 19/01/2022.

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם,
2	אישור משרד התיירות,
3	אישור משרד הבריאות,
4	אישור מח' השימור לפרטי הריצוף בחצר האחורית, כך שיתקבל ריצוף מחלחל לעמידה בהוראת תמ"א 34 לחלחול הנדרש במגרש,
5	תיאום מול הגורמים הנדרשים בתיק המידע ביניהם: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד התיירות- אם נדרש לפי דין.
6	הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
7	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הועדה);
8	תשלום אגרות והיטלים;
9	הזזת גמל מים מתחום השדטח המיועד לזיקת הנאה לפי תב"ע,

### תנאים בהיתר

#	התנאי
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	רצועת הקרקע לאורך כל המרווח הקדמי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים,
4	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים,

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה,
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו,
3	הריסת חלק המבנה האחורי הפולש למגרש השכן,
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	מבוקשת כריתה של עץ מספר 8 במגרש השכן. על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתת/העתקת אילן/ות מוגן/ים של פקיד היערות). יש להציג:

1. רישיון כריתה לעץ



- | # | התנאי  |
|---|--|
| 2 | אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').  |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע,  |
| 7 | יש לשמר את עץ מס' 10 בליווי אגרונום .<br>הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> , |

#### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.<br>ב. רישום השטח המלונאי כולו כיחידה אחת לרבות שטחי המרתפים שלא ניתן לפצלה.<br>ג. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 2 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מסיומן עד גמר עבודות הבנייה.   |
| 3 | השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901893 על כל 33 סעיפיה,  |
| 4 | קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס,  |
| 5 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,   |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4" במגרש,   |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34602.00 ₪,   |
| 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,  |
| 9 | הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר,   |

#### הערות

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי. |

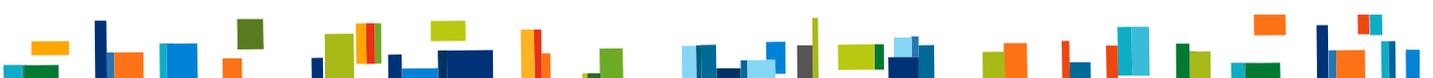
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12/ <br> />ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0002-2 מתאריך 25/01/2023:

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0002 מתאריך 25/01/2023

לעדכן את חישוב השטחים כפי שפורט לעיל, וללא כל שינוי בתכנון שאושר בהחלטת הוועדה מתאריך 19/01/2022. רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 190א

6901/86	גוש/חלקה	22-1264	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/08/2022	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0025-190	תיק בניין
270.00	שטח	20-01342	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 ציון-חי יעקובוב  
 סמטת בן יהודה\* 190, תל אביב - יפו 6347300

**עורך הבקשה**  
 אריה דבילנסקי  
 גינת רמז 37, 62916

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות עליונות, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 470, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא ניתן בבירור להבין את מספר יחידות הדיור המבוקש ממסמכי הבקשה. (ראה הערה מס' 1) השערה כי מבוקשות 9 יחידות לכל הפחות. בחריגה מהוראות התוכנית שעל פי חישוב בהתאם להוראותיה נמצא כי ניתן לבקש רק 5 יחידות.
2. שטח הדירות המבוקשות אינו עומד בשטח המינימלי לפי הוראות התוכנית.
3. נראה כי מבוקשות יחידות דיור בקומת המרתף והדבר אינו אפשרי לאישור על פי תוכנית ע"ו.
4. לא נראה פתרון תליית הכביסה עבור יחידות הדיור החדשות המוצעות.
5. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיור החדשות המוצעות.
6. מבוקשים חללים אשר אינם עומדים בתקנות התכנון והבנייה
7. אין התייחסות לחיזוק הבניין ושיפוצו.
8. לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים מתוכננים.
9. לא צורפה פריסת גדרות לבקשה. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
10. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור המבוקשות.
11. לא נראים מתקנים סולאריים עבור יחידות הדיור המבוקשות.



12. התוכנית הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן, חסרות מידות, חסרים ייעודים בחללים, חסרים מפלסים. לא ברורה חלוקת השטח המבוקשת ליחיד לא כתוב מספר יחיד ושטח יחיד מבוקש.
13. התכנית הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות, אשפה, תנועה וחניה ואדריכלות.
14. התוכנית הוגשה עם חו"ד שלילית של מחלקת הפיקוח.
15. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין. לא נראית חלוקה ליחידות הדיור, לא נראה שטח מוצע וחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
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,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 13/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

### ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא ניתן בבירור להבין את מספר יחידות הדיור המבוקש ממסמכי הבקשה. (ראה הערה מס' 1) השערה כי מבוקשות 9 יחיד לכל הפחות. בחריגה מהוראות התוכנית שעל פי חישוב בהתאם להוראותיה נמצא כי ניתן לבקש רק 5 יחיד.
2. שטח הדירות המבוקשות אינו עומד בשטח המינימלי לפי הוראות התוכנית.
3. נראה כי מבוקשות יחידות דיור בקומת המרתף והדבר אינו אפשרי לאישור על פי תוכנית ע"ו.
4. לא נראה פתרון תליית הכביסה עבור יחידות הדיור החדשות המוצעות.
5. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיור החדשות המוצעות.
6. מבוקשים חללים אשר אינם עומדים בתקנות התכנון והבנייה
7. אין התייחסות לחיזוק הבניין ושיפוצו.
8. לא הוצג פתרון אזורי לכל חדרי הרחצה והשירותים מתוכננים.
9. לא צורפה פריסת גדרות לבקשה. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.
10. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור המבוקשות.
11. לא נראים מתקנים סולאריים עבור יחידות הדיור המבוקשות.
12. התוכנית הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן, חסרות מידות, חסרים ייעודים בחללים, חסרים מפלסים. לא ברורה חלוקת השטח המבוקשת ליחיד לא כתוב מספר יחיד ושטח יחיד מבוקש.
13. התכנית הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות, אשפה, תנועה וחניה ואדריכלות.
14. התוכנית הוגשה עם חו"ד שלילית של מחלקת הפיקוח.
15. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין. לא נראית חלוקה ליחידות הדיור, לא נראה שטח מוצע וחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.





08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה עמרם גאון 7, סעדיה גאון 33

7103/66	גוש/חלקה	22-1401	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	28/08/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0346-007	תיק בניין
499.00	שטח	21-00508	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 י.עז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ  
 הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 3, אחר: הריסת גרם מדרגות קיים והרחבתו כולל הוספת מעלית, מספר יח"ד מורחבות: 3, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 3, 1, 2, 3, 0, שטח התוספת (מ"ר): 13.7, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 79.18, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: סגירת חלון קיים ופתיחת חלון ודלת חדשים, תוספת אחרת: מרפסת אחורית בשטח של 4.6 מ"ר לדירות המורחבות בלבד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 166.81, שטח פרגולה (מ"ר): 44.56, חומר הפרגולה: עץ, מתכת, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.9,

נפח חפירה (מ"ק): 30.00

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצעת יחידת דיור בקומת המרתף בניגוד להוראות תכנית ע.1.
2. מוצעת חפירת מרתף עבור מאגר מים וחדר משאבות. אשר לא נראים בחתכים ולא ברור מה גובהם.
3. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור המאולץ עבורם.
4. מוצעים 14 פנלים סולאריים עבור 18 יח"ד. לא הוצגה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
5. לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידת הדיור בבניין.
6. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
7. תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן לא נראים קוי מידות בחתכים, לא נראה ייעוד החללים בדירות הקיימות.



**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
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	הוצאת היתר הבניה תבוצע רק לאחר קבלת אישור יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן המחוז.

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3293 ש.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

ההחלטה: החלטה מספר: 14/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

**ההחלטה : החלטה מספר 14**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצעת יחידת דיור בקומת המרתף בניגוד להוראות תכנית ע.1.
2. מוצעת חפירת מרתף עבור מאגר מים וחדר משאבות. אשר לא נראים בחתכים ולא ברור מה גובהם.
3. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור המאולץ עבורם.
4. מוצעים 14 פנלים סולאריים עבור 18 יח"ד. לא הוצגה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
5. לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידת הדיור בבניין.
6. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
7. תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן לא נראים קוי מידות בחתכים, לא נראה ייעוד החללים בדירות הקיימות.

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



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

**פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**שדרות רוטשילד 137**

7085/150	גוש/חלקה	22-1312	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/08/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0008-137	תיק בניין
514.00	שטח	20-00487	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 מרדכי הרצליך  
 חוני המעגל 97, אלעד 4081073 אורית בורר  
 חוני המעגל 97, אלעד 4081073 טובה נוימן  
 חוני המעגל 97, אלעד 4081073

**עורך הבקשה**  
 תמר אלינב  
 בארי 18, תל אביב - יפו 6423202

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 6,  
 העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
 גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וקין)

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדרי' פיצ'וקין יאנה)**

מאחר והבקשה נמצאת בתחום הליבה של תמ"א 70 מבוקש לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת יו"ר הועדה המחוזית ומתכנן המחוז להוצאת היתרי בניה מכוח תמ"א 38 באזור שימור מקומי בתמ"א 70 בתחום רבעים 5-6.

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
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 הועדה),
4	תשלום אגרות והיטלים,
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת



# התנאי  
וקבלת הנחיות,

**תנאים בהיתר**

# התנאי

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

**תנאים לתעודת גמר**

# התנאי

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 שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 14/09/2022 שמספרו 202202079 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה,

**הערות**

# התנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/01/2023:

**תיאור הדיון :**

מלי פולישוק: האם הגיעה חוות הדעת של הוועדה המחוזית? הלל הלמן: עדיין לא.

מלי פולישוק: האם יש מגבלת זמן ליו"ר המחוזית להשיב, תוך כמה זמן הוא צריך להשיב? הראלה אברהם אוזן: חוות הדעת של מתכנן המחוז ויו"ר הוועדה המחוזית נרשמה בהחלטה של המועצה הארצית, למיטב זכרוני אין הגבלת זמן.  
 דורון ספיר: נמתין בסבלנות לחוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 15/2023 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

**ההחלטה : החלטה מספר 15**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023



מאחר והבקשה נמצאת בתחום הליבה של תמ"א 70 מבוקש לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת יו"ר הוועדה המחוזית ומתכנן המחוז להוצאת היתרי בניה מכוח תמ"א 38 באזור שימור מקומי בתמ"א 70 בתחום רבעים 5-6. ההחלטה התקבלה פה אחד.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה המלך ג'ורג' 62

7111/28	גוש/חלקה	22-1977	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0406-062	תיק בניין
418.00	שטח	20-01651	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אסיאג-גז חברה לבנייה בע"מ  
 הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605

**עורך הבקשה**  
 אברהם שמשו מנדל  
 בגין מנחם 17, גבעת שמואל 54421

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 4,  
 על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
 בחצר: אחר: נישת לפירי אשפה, גז, אינסטלציה וחשמל,  
 העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
 גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף, עבור 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
  - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית של יחידת המסחר הקיימת בהיתר.
  - בקומות 1-3 הקיימות (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות ושינויים בחזיתות הכוללים בין היתר: סגירת מרפסות קיימות בחזית עורפית באמצעות ויטרינות הזזה, בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות.
  - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה, בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, המכילה 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה, בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות (קיימות +חדשות) בקומות שמתחת.
  - קומת גג חלקית חדשה המכילה 2 יח"ד ושיפורי מיגון לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית ופרגולות מבטון מעל מרפסות הגג. בשטח מרפסת גג הצמודה לדירת גג עורפית, יחידת גיקוזי אחת.
  - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מיוזג אויר, מרפסת גג פרטית עם יחידת גיקוזי אחת עבור דירת גג קדמית



עם גישה כוללת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.  
 - בכל קומות הבניין: תוספת 2 אגפי מסתורי כביסה בחזית צדדית צפונית והוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית דרומית בצמוד לגרעין המדרגות הכללי של הבניין, בתוספת תחנות עצירה בכל פודסט.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - בנין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

2. לאשר השתתפות קרן חניה עבור 4 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
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 בנייה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד') לחוק.

#### תנאים בהיתר

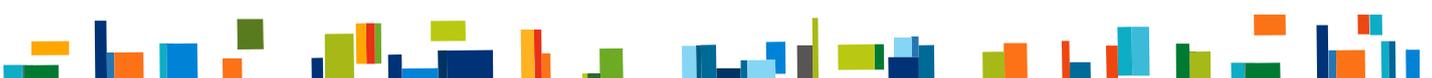
#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
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 יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7240.60 ש"ח.
5	הגדרות בהיקף המגרש תשמרנה כפי שהן ולא תבננה גדרות חדשות במקומן.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלב, האחראי לביצוע השלב, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> .
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> .

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
2	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.



#	התנאי
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	רישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב המלך גזר'ג כזיקת הנאה לציבור,
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר בזק,
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו,
10	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו,

#### הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 16 / אועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0002-2 מתאריך 25/01/2023:

### ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0002-2 מתאריך 25/01/2023

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומקלט במרתף, עבור 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
  - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית של יחידת המסחר הקיימת בהיתר.
  - בקומות 1-3 הקיימות (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות ושינויים בחזיתות הכוללים בין היתר: סגירת מרפסות קיימות בחזית עורפית באמצעות ויטרינות הזזה, בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות.
  - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה, בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, המכילה 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה, בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.
  - קומת גג חלקית חדשה המכילה 2 יח"ד ושיפורי מיגון לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית ופרגולות מבטון מעל מרפסות הגג. בשטח מרפסת גג הצמודה לדירת גג עורפית, יחידת ג'קוזי אחת.
  - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מיזוג אויר, מרפסת גג פרטית עם יחידת ג'קוזי אחת עבור דירת גג קדמית עם גישה כוללת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: תוספת 2 אנפי מסתורי כביסה בחזית צדדית צפונית והוספת פיר מעלית חיצוני בחזית צדדית דרומית בצמוד לגרעין המדרגות הכללי של הבניין, בתוספת תחנות עצירה בכל פודסט.
  - סה"כ לאחר שינויים ותוספות - בנין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).
- לאשר השתתפות קרן חניה עבור 4 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן. 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 בנייה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד') לחוק.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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 7240.60 ₪.
7. הגדרות בהיקף המגרש תשמרנה כפי שהן ולא תבננה גדרות חדשות במקומן.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. 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. 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. 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. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
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. רישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב המלך ג'ורג' כזיקת הנאה לציבור.
5. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר בזק
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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. אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
9. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת 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.  
החלטה התקבלה פה אחד.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבת וולוז'ין 66

7112/8	גוש/חלקה	22-1402	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	28/08/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'י	סיווג	3569-058	תיק בניין
291.00	שטח	21-01482	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 ארקדי וולוז'  
 שלוש 34א, תל אביב - יפו 6514917

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר,  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1,  
 על הגג: קולטי שמש,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2,  
 העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדרי' מעיין חזן)

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 4743 להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם גג רעפים עבור יח"ד אחת, מעל קומת מרתף עם מכפיל חניה בתוך הבניין עבור 2 מקומות חניה וחצר משותפת עם מתקנים טכניים משותפים לחלקה 10 הסמוכה.

2. לאשר הקלה לשימוש במתקנים משותפים בתנאי רישום זיקת הנאה למעבר הדדי להולכי רגל בין 2 החלקות ישיבת וולוז'ין 70 חלקה 10 הסמוכה בגבול המגרש הדרומי.

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן,



#	התנאי
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	ביצוע רחוב ישיבת וולוז'ין בהתאם לתכנית המאושרת - תנאי לאישור תעודת גמר,

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	לעיריית תל אביב-יפו או מי מטעמה, תתאפשר גישה לביצוע כל פעולה הנדרשת לשיקום החומה ההיסטורית, לרבות מדידה, תיעוד, תחזוקה וכיוצא בזה. במסגרת זו תינתן הזכות ככל שתידרש, לפירוק הגדר הקלה ולביצוע עבודות חפירה בתחום החלקה,
2	בחלקה בה נהרס שלא כדין חלק מהחומה ההיסטורית (ולא בשל אסון טבע), תהינה זכויות הבנייה המותרות מחצית מהזכויות המוקנות מתוקף תוכנית זו, ובעל המקרקעין יישא בעלויות שיקום החומה והחזרתה למצבה הקודם,
3	המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהיתר זה כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, ו/או כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע,
5	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,
6	מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
"	מבקשים בנייה בקו בניין "ס" עם המגרש הגובל - חלקה מס' 6, ישיבת וולוז'ין 64, שכעת ריק מבנייה. לפי הוראות התכנית יש להציג הסכמת השכן בחלקה זו לבנייה בקו בניין "ס".
"	מבקשים לחשב את מפלס כניסה קובעת למבנה החדש ב-30 ס"מ גבוה (+5.60) מהמפלס הקיים כעת ברחוב (+5.29). הדבר מותנה בתכנון עירוני של מפלסי הכביש העתידי ברח' ישיבת וולוז'ין. הנושא ייבחן מול מח' התנועה לפני מתן ההיתר. בכל מקרה המפלס לא יעלה מ-30 ס"מ המותרים לפי וראות התכנית.
"	מבקשים להגביה את מפלס המגרש, כולל החצר האחורית, הגובלת עם החומה ההיסטורית בכ- 50 ס"מ בממוצע. הנושא מותנה באישור הוועדה, בחו"ד מח' הנכסים וחו"ד מהנדס קונסטרוקציה, כי המגרש גובל עם החומה ההיסטורית. בכל מקרה לא ישתנה מפלס הקרקע בתוך המגרש במרווח של 1/2 מ' מדופן הפנימית של החומה. יתואם כל פרט פיתוח לפני ביצוע.
"	המגרש הנ"ל גובל עם חלקה מס' 10, בכתובת ישיבת וולוז'ין 70 - מבנה לשימור, שנמצא באותה הבעלות. מבקשים לא לבנות גדר הפרדה בגבול זה בין החלקות - ניתן להמליץ מבחינת מח' השימור.
"	המגרש גובל עם חומת המסילה ההיסטורית. קו בניין למרתפים ובנייה חדשה לכיוון החומה ימדדו מהדופן הפנימית של החומה הקיימת ויהיו בהתאם להוראות התכנית.
"	לאורך הגבול הדרומי של המגרש המאוחד חסרה בנייה רציפה של החומה ההיסטורית המקורית, ישנם השלמות בנייה מאוחרות מבלוקים ובטון וגדר רשת, ישנם סדקים בחומת האבן המקורית. יש להשלים את החומה כדוגמת המקורית כפי שמופיעה בפרטיה בגוף ההגשה, בהתאם לחו"ד מהנדס קונסטרוקציה ובתיאום עם מח' הנכסים. העבודה תבוצע מחומרים כדוגמת המקוריים ולפי טכנולוגיית בנייה המקורית, בתיאום עם מח' השימור לפני ביצוע.
"	כביש ישיבת וולוז'ין טרם נסלל ונמצא כעת בתכנון העירוני. אם במהלך תכנון וביצוע הכביש ישתנו המפלסים בצמוד למגרש המאוחד או ישתנה תוואי קווי מערכות עירוניות באופן משמעותי ביחס לתכנון המבוקש, יש לתאם את השינויים. יש להציג את התכנון המוצע על רקע תכנון הרחוב העתידי בבקשה להיתר.
"	בליטת מרפסות לתחום המדרכה - לפי הוראות החוק. אם הרחוב יבוצע ללא מדרכות, לא תאפשר הבלטת מרפסות בחזית הראשית. הנושא יתואם עם מח' הדרכים לפני הוצאת ההיתר.
"	גישה לארונות לחיבור מערכות תהיה מתוך המגרש, לא יאושרו פתחים טכניים לכיוון הרחוב, פרט למופיע בגוף ההגשה.



#	התנאי
"	לא יבלטו מתקנים/מערכות/פיר מעלית מעבר לשיפוע גג הרעפים.
"	חלונות אלומיניום ופתיחת הזזה לא יאושרו בחזיתות בקו בניין "ס".
"	יתואמו פרטים אדריכליים, חומרי גמר והגוונים עם מח' השימור לפני ביצוע.
"	אם מבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.
"	יש למלא את כל דרישות הוועדה ולתאם שינויים במידה ויידרשו.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה (פיקוח על הבניה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו".
2	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	ביצוע רחוב ישיבת וולוז'ין בהתאם לתכנית המאושרת,
2	ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן,
3	הסדרת גבולות המגרש כך שכל מרכיבי החומה ההיסטורית ושרידיה יוצאו מתחום שטח החלקה הפרטית (תכנית 4743, סעיף 6),
4	חתימה על מסמך התחייבות מול עיריית תל אביב-יפו למתן גישה לטיפול ותחזוקה בחומה ההיסטורית (תכנית 4743, סעיף 6),
5	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש,
6	אישור אגף הנכסים,
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
8	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון,
9	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,
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
11	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 הוועדה נשלחה לעורך הבקשה



תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/01/2023:

## תיאור הדיון :

מעין חזן: צריך להשלים תנאי להיתר, היה תיאום עם נטיע על הקו של המטרו, צריך להוסיף העברת תוכניות קונסטרוקטיביות להמשך תכנון עם נטיע. דורון ספיר: להוסיף את התנאי.

ההחלטה: החלטה מספר: 17 / ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

### ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

1. לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 4743 להקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עם גג רעפים עבור יחיד אחת, מעל קומת מרתף עם מכפיל חניה בתוך הבניין עבור 2 מקומות חניה וחצר משותפת עם מתקנים טכניים משותפים לחלקה 10 הסמוכה.
2. לאשר הקלה לשימוש במתקנים משותפים בתנאי רישום זיקת הנאה למעבר הדדי להולכי רגל בין 2 החלקות ישיבת וולוז'ין 70 חלקה 10 הסמוכה בגבול המגרש הדרומי. 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.

#### תנאים בהיתר

1. לעיריית תל אביב-יפו או מי מטעמה, תתאפשר גישה לביצוע כל פעולה הנדרשת לשיקום החומה ההיסטורית, לרבות מדידה, תיעוד, תחזוקה וכיוצא בזה. במסגרת זו תינתן הזכות ככל שתידרש, לפירוק הגדר הקלה ולביצוע עבודות חפירה בתחום החלקה
2. בחלקה בה נהרס שלא כדין חלק מהחומה ההיסטורית (ולא בשל אסון טבע), תהיינה זכויות הבנייה המותרות מחצית מהזכויות המוקנות מתוקף תוכנית זו, ובעל המקרקעין יישא בעלויות שיקום החומה והחזרתה למצבה הקודם
3. המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהיתר זה כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, ו/או כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין
4. העברת תוכניות קונסטרוקטיביות להמשך תיאום עם נטיע.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות

#### תנאים לתעודת גמר



1. ביצוע רחוב ישיבת וולוז'ין בהתאם לתכנית המאושרת
2. ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן
3. הסדרת גבולות המגרש כך שכל מרכיבי החומה ההיסטורית ושרידיה יוצאו מתחום שטח החלקה הפרטית (תכנית 4743, סעיף 6)
4. חתימה על מסמך התחייבות מול עיריית תל אביב-יפו למתן גישה לטיפול ותחזוקה בחומה ההיסטורית (תכנית 4743, סעיף 6)
5. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש
6. אישור אגף הנכסים
7. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

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.**



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבת וולוז'ין 70

7112/10	גוש/חלקה	22-1403	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	28/08/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3569-058	תיק בניין
345.00	שטח	21-00094	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 ארקדי וולוז'  
 שלוש 34א, תל אביב - יפו 6514917

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

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 26.49,  
 כמות קומות לתוספת: 1, אחר: תוספת של מרתף, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע ומרתף, מבוקשים שינויים  
 פנימיים: תוספת מרתף ואגף חדש בקומת הקרקע, שינוי חלוקת פנים,

בריכה: קומה: 0, מיקום: בתוך המבנה, נפח (מ"ק): 36.50, גודל: 30.35, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת  
 צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)**

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדרי' חזן מעין)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין לשימור בן קומה אחת עם גג רעפים, המכיל יח"ד אחת, הריסת גג  
 רעפים קיים וכל תוספות בניה לא מקוריות לפי תיק תיעוד והוספת מרתף והגדלת הדירה בחלק הצפוני של המגרש  
 מעבר לתכסית בניין לשימור.

לאשר את ההקלות הבאות לשיפור איכות הדיור:  
 - מתקנים טכניים משותפים בגבול הצפוני עם בניין מגורים חדש שיבנה בחלקה 9 ברחוב ישיבת וולוז'ין 66, הכל  
 בתנאי רישום זיקת הנאה למעבר הדדי להולכי רגל בין 2 החלקות  
 - בניית בריכה מקורה בתוך המבנה.



### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן,
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה,
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
5	ביצוע רחוב ישיבת וולוז'ין בהתאם לתכנית המאושרת - תנאי לאישור תעודת גמר,
6	מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:
"	פרוק ופינוי של חלקי בנייה הלא מקוריים. שמירה, חיזוק ושיקום מלא של המבנה המקורי שהוגדר לשימור, לפי הנחיות מח' השימור.
"	הרצפה תישאר במפלס הקיים, החלק החדש ייבנה במפלס זהה. חומרים של השלמת הבנייה יתואמו עם מח' השימור לפני ביצוע. המבנה כולו יטויח בטיח על בסיס סיד.
"	לאורך הגבול הדרומי של המגרש חסרה בנייה רציפה של החומה ההיסטורית המקורית, ישנם השלמות בנייה מאוחרות, ישנם סדקים בחומת האבן המקורית. יש להשלים את החומה כדוגמת המקורית כפי שמופיעה בפריסה בגוף ההגשה, בהתאם לחו"ד מהנדס קונסטרוקציה ובתיאום עם מח' הנכסים ומח' השימור. העבודה תבוצע מחומרים כדוגמת המקוריים ולפי טכנולוגיית בנייה המקורית, בתיאום עם מח' השימור לפני ביצוע.
"	גישה לארונות לחיבור מערכות תהיה מתוך המגרש, לא יאושרו פתחים טכניים לכיוון הרחוב, פרט למופיע בגוף ההגשה.
"	לא יבלטו מתקנים/מערכות/פיר מעלית/ציוד טכני מעבר לשיפוע גג הרעפים.
"	יתואמו פרטים אדריכליים, חומרי גמר והגוונים עם מח' השימור לפני ביצוע.
"	אם מבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.
"	יש למלא את כל דרישות הוועדה ולתאם שינויים במידה ויידרשו.

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	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.
2	יש להציג בנישה של הכתובת ישיבת וולוז'ין 70 2 מיכלים של 360 ליטר, ירוק וכתום,

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הריסת כל חלקי מבנים הבנויים במגרש בחריגה מהוראות תוכנית זו.
3	הצגת רישיון לביצוע העתקה לפני העתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,

### תנאים לאיכלוס

#	התנאי

# התנאי

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**

# התנאי

- 1 אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון,
- 2 ביצוע רחוב ישיבת וולוז'ין בהתאם לתכנית המאושרת,
- 3 ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן,
- 4 הסדרת גבולות המגרש כך שכל מרכיבי החומה ההיסטורית ושרידיה יוצאו מתחום שטח החלקה הפרטית,
- 5 חתימה על מסמך התחייבות מול עיריית תל אביב-יפו למתן גישה לטיפול ותחזוקה בחומה ההיסטורית,
- 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 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/01/2023:

**תיאור הדיון :**

מעין חזן: להוסיף תנאי לתחילת עבודות, אישור נטיע למסמכים לביצוע.  
 דורון ספיר: להוסיף את התנאי.

ההחלטה: החלטה מספר: 18 <br> ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

**ההחלטה : החלטה מספר 18**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין לשימור בן קומה אחת עם גג רעפים, המכיל יחיד אחת, הריסת גג רעפים קיים וכל תוספות בניה לא מקוריות לפי תיק תיעוד והוספת מרתף והגדלת הדירה בחלק הצפוני של המגרש מעבר לתכנית בניין לשימור.

לאשר את ההקלות הבאות לשיפור איכות הדיור:

- מתקנים טכניים משותפים בגבול הצפוני עם בניין מגורים חדש שיבנה בחלקה 9 ברחוב ישיבת וולוז'ין 66, הכל בתנאי רישום זיקת הנאה למעבר הדדי להולכי רגל בין 2 החלקות
  - בניית בריכה מקורה בתוך המבנה.
- 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. ביצוע רחוב ישיבת וולוז'ין בהתאם לתכנית המאושרת - תנאי לאישור תעודת גמר

#### תנאים בהיתר

1. 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.

2. יש להציג בנישה של הכתובת ישיבת וולוז'ין 70 2 מיכלים של 360 ליטר, ירוק וכתום.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבניה) העתק פוליסת

ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

2. הריסת כל חלקי מבנים הבנויים במגרש בחריגה מהוראות תוכנית זו.

3. הצגת רישיון לביצוע העתקה לפני העתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך

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

4. הגשת "הצהרת אגרונום/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 מכון הרישוי לפתרון המיגון

2. ביצוע רחוב ישיבת וולוז'ין בהתאם לתכנית המאושרת.

3. ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן

4. הסדרת גבולות המגרש כך שכל מרכיבי החומה ההיסטורית ושרידיה יוצאו מתחום שטח החלקה

הפרטית

5. חתימה על מסמך התחייבות מול עיריית תל אביב-יפו למתן גישה לטיפול ותחזוקה בחומה

ההיסטורית

6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

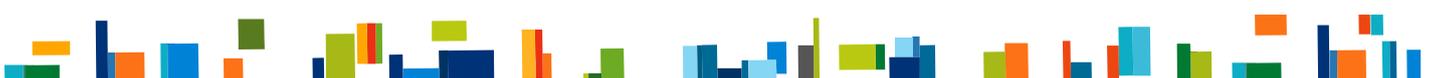
שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 2 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.**



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אלחנן יצחק 10, מחנה יוסף 36

7420/81	גוש/חלקה	22-1875	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	23/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0138-036	תיק בניין
332.00	שטח	20-01387	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 אלטנוילנד א.י.ח אירופה ישראל בע"מ  
 ת.ד. 1195, הוד השרון 4511101

**עורך הבקשה**  
 יניב פרדו  
 בית חורון 117, תל אביב - יפו

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 97.3,  
 במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר,  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר ומגורים, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 8,  
 על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 10, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.3,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

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

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 8 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל 2 קומות מרתף עם פתרון ל-10 מקומות חניה במתקן אוטומטי.
2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן,
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות- הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים,



**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי-גרימת נזקים לתשתיות קיימות, רכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות במגרשים סמוכים,
3	בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים בעת הוצאת ההיתר,
4	תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה,
5	בכל שלב עבודות הבנייה נדרש תיאום ואישור עם מח' השימור,
6	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין,
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע,

**תנאים להתחלת עבודות**

#	התנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו,
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה,
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> ,

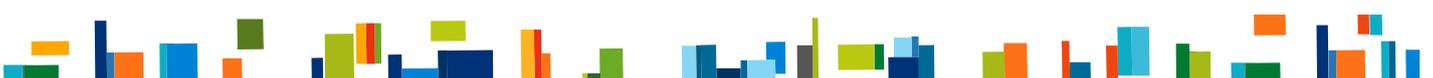
**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
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 הנחיות מחלקת השימור במלואן,
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים,
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,
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	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 19/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-23-2 מתאריך 25/01/2023

**ההחלטה : החלטה מספר 19**



ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 8 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל 2 קומות מרתף עם פתרון ל-10 מקומות חניה במתקן אוטומטי.
2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות- הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
  2. אי-גרימת נזקים לתשתיות קיימות, רכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות במגרשים סמוכים.
  3. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים בעת הוצאת ההיתר.
  4. תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה.
  5. 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.
  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.
- בכל שלב עבודות הבניה נדרש תיאום ואישור עם מח' השימור.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבניה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
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. 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. 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 הנחיות מחלקת השימור במלואן.
3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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. 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.  
החלטה התקבלה פה אחד.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה זימן יוסף 10

7110/104	גוש/חלקה	22-1358	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	15/08/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0722-010	תיק בניין
565.00	שטח	19-00967	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 טופנוטץ' ריל אסטייט בע"מ  
 אחד העם 35, תל אביב - יפו 6520206

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 488.01,  
 במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניון, חדר אופניים, חדר גנרטור, מאגר מים, חדר משחקים, חדר ארונות, חדר טרפז,  
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 יחידות מגורים,  
 בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יחידות מבוקשות: 18,  
 על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1,  
 פירוט נוסף: זימן יוסף 10,12, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר  
 קיים,  
 גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.60 מ' המותר
3. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
4. הגדלת מספר יחידות הדיוור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיוור המבוקש 11 במקום 9 המותר על פי תכנית
5. תוספת 6 יחידות דיוור מכח תמ"א 38, ל 9 יחידות הדיוור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 18 יחידות דיוור סך הכל
6. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית
7. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית

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



**חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)**

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין,
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	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין,
6	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
7	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
8	השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף,
9	חוו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400),
10	תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401),
11	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402),
12	תשלום אגרות והיטלים,

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים,
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים,
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע, תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8606 ש.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו,
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	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



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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף,
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),

#### התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	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,
2	מתן כתב התחייבות והפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים ומחלקת תאום הנדסי.
3	רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/01/2023:

#### תיאור הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

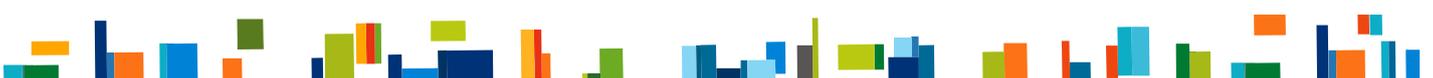
חן אריאלי: הייתה ישיבת צוות התנגדויות, ההמלצה הייתה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20 / ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 20**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023**

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות וחדרים על הגג המכיל 4 יח"ד וחיוזוקו נדרש בפני ועידת אדמה.



2. לאשר מכח תמ"א 38 שינוי נ/3, מדיניות הועדה לתמ"א 38 ובנחלת יצחק, הוראות תכנית מ' ומידע שנמסר בשנת 2019 - הקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 18 יח"ד מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 19 מקומות חניה כולל חנית נכה, המכיל:

- א. מכח תמ"א 38:
  - תוספת שטח בשיעור של עד 2.5 הקומות המורחבות לפי בניין קיים בן 2 קומות.
  - תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל 4 יח"ד הקיימת בבניין.
  - הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 10% (0.36 מ') מעבר לקו הבניין המותר של 3.60 מ' לפי תכנית מ'.
- ב. 17 יח"ד בבניין החדש (לא כולל דירת גג) מחושב לפי מדיניות הועדה ב-8 קומות ללא דירת גג, לפי 78 מ"ר עיקרי ממוצע של דירות כאשר שטח שלפחות 15% מהדירות (3 יח"ד) לא עולה על 63 מ"ר עיקרי.
  - ג. הקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות לפי מדיניות הועדה:
    - ביטול מרפסת שירות.
    - ביטול נסיגות צדדיות בקומת הגג.
    - ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית והעברת שטחים מקומות עליונות.
- 3. לאחר שמיעת הטענות כנגד הבנייה המבוקשת, לדחות את ההתנגדויות מאחר וצוות ההתנגדויות לא התרשם כי קיימת פגיעה מהותית במתנגדים. בנוסף לאמור, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית.

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

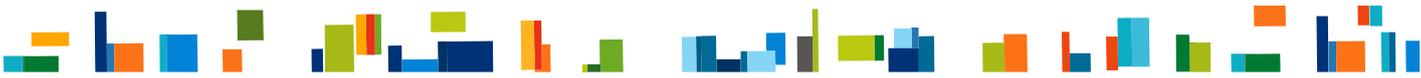
1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8606 ש.

**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 החזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. 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>
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן אסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

**תנאים לתעודת גמר**

1. רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום





הבית המשותף.

2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה האקליפטוס 3

7069/17	גוש/חלקה	22-1574	בקשה מספר
התקוה	שכונה	19/09/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3519-003	תיק בניין
270.00	שטח	22-00879	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**  
 גרופ א.א סוריקטה  
 התמר 24, בני עטרות 6099100

**עורך הבקשה**  
 דקל בר  
 אופל 35, מברשת ציון 90805

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**  
 מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 194.74,  
 במרתפים: ללא מרתף,  
 פירוט נוסף: מבוקש בניין בן 3 קומות +קומת חדרים על הגג לשימוש מגורים (4 יח"ד). + קומת מרתף לפי קונטור קומת  
 הקרקע המשמשת למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדרי' פנסו נמירובסקי אינה)

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים במגרש.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות ושני חדרי יציאה לגג מעל קומת מרתף משרד לבעל מקצוע חופשי עם מדרגות פנימיות המוצמד לדירה בקומת הקרקע. עבור סה"כ 4 יח"ד.
3. כולל ההקלות הבאות:
  - תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון - 3.00 מ"ר.
  - הגבהת הבניין עד 0.50 מ' ממפלס הרחוב ל+9.50.
  - קו בניין מערבי של 2.00 מ' לעומת 3.00 מ' לפי תב"ע.
4. לרחות את ההתנגדויות שכן לא תהיה פגיעה במתנגדים לעניין אור, אוויר ופרטיות. בנוסף, ההקלה המבוקשת לעניין המרפסות לא באה לידי ביטוי בתכנית.
5. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'
  - ח

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים



**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
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	אי-פיצול דירות בשני מפלסיה לדירות נפרדות,
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה,
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך ירשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי סגירת/קירוי מרפסות,
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1,

**תנאים להתחלת עבודות**

#	התנאי
1	בעל ההיתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו,
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,

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	השטחים המשותפים בבניין (מרתף, חדר המדרגות והגג העליון וגישה אליו יהיו לשימוש כל דירי הבניין וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.
3	אישור אגף שפ"ע לנטיעת שני עצים במגרש,
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירת מרפסות,
5	אישור אגף הנכסים שתא בזק פונה ונכנס לגבולות המגרש הפרטי,
6	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון,
7	אישור רשות הכבאות,
8	הגשת אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437,
9	הגשת תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד,





3. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין האוסרת על סגירת מרפסות

4. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

5. 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.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אמונים 22

9012/26	גוש/חלקה	22-1583	בקשה מספר
עגמי וגבעת עליה	שכונה	20/09/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית	סיווג	3089-022	תיק בניין
316.00	שטח	18-02547	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עבד בני  
 אמונים 22, תל אביב - יפו 6817456

### עורך הבקשה

זיאק סחליה  
 אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע א ו ב, שטח התוספת (מ"ר): 10.68, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: פתיחת דלת למעלית, תוספת אחרת: מעלית לצד הבניין עבור קומה א וב, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זנד אור)

לאשר את הבקשה להקמת מעלית חיצונית וגדר לכיוון רחוב פנימי עבור בניין קיים למגורים בן 3 קומות

כהקלה להגדלת תכסית קרקע מ 70% ל 78% לצורך הקמת מעלית חיצונית כמבוקש.

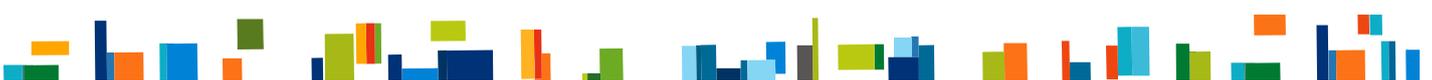
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

### תנאים בהיתר

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



2. ההיתר מתייחס לתוספת מאושרת בלבד ואינו מהווה אישור לבנייה קיימת.
3. השתתפות בשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
4. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402),
4	תשלום אגרות והיטלים,
5	הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה,

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	ההיתר מתייחס לתוספת מאושרת בלבד ואינו מהווה אישור לבנייה קיימת,
3	השתתפות בשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ,
4	ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 22/2023-0002/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

### ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה להקמת מעלית חיצונית וגדר לכיוון רחוב פנימי עבור בניין קיים למגורים בן 3 קומות

כהקלה להגדלת תכסית קרקע מ70% ל78% לצורך הקמת מעלית חיצונית כמבוקש.

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

#### תנאים למתן היתר

1.	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2.	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3.	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4.	תשלום אגרות והיטלים.
5.	הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד



רעידת אדמה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר מתייחס לתוספת מאושרת בלבד ואינו מהווה אישור לבנייה קיימת.
3. השתתפות בשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
4. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד

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.



08/02/2023  
 י"ז שבט תשפ"ג

## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 40

6946/20	גוש/חלקה	22-1282	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	04/08/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0038-040	תיק בניין
446.00	שטח	19-01152	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רבקה שטודן  
 הר סיני 26, רעננה 4330728 יוסי לאור  
 העומר 3, רמת השרון 4744402 דורון אייזנמן  
 נחליאלי 42, הוד השרון 4535542

### עורך הבקשה

מוטי כהן  
 עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 339.54,  
 במרתפים: ללא מרתף,  
 בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מסחר לחזית רחוב ודירות גן עורפיות,  
 בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 23,  
 על הגג: חדרי יציאה,  
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 70.5,

חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

1. לא לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עם סך הכול 23 יחידות דיור, שכן:
  - א. הוגשה להריסה ובניה מחדש מכוח תמריצי תמ"א 38 שלא חלות במקרה זה וסורבה ע"י תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי, כאשר לא הוכח כי הבניין הקיים נבנה כדין בשטח מעל 400 מ"ר.
  - ב. כוללת תוספת של 2 קומות נוספות מעל 4 מותרות שפורסמו כהקלה, אך נועדות למימוש השטחים הנוספים שפורסמו מכוח תמ"א 38, אך תמריציה לא חלות והתכנון מהווה סטייה ניכרת לעניין הזכויות המותרות.
  - ג. התכנון כולל בניה בחריגה מקווי הבניין המותרים שאינה נועדה למימוש הזכויות המותרות, אלא מוגדלות כמפורט לעיל בגדר סטייה ניכרת.
  - ד. מהווה הגדלת תכסית בניה על הגג מעל 65% משטח הגג בגדר סטייה ניכרת.



ה. נוגדת הוראות התכנית לרבות תכנון יחידות למסחר בקומת הקרקע בהיקף קטן יחסית לשטח המגורים באזור בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון ועלול לגרום להקטנת הצפיפות בבניין.

- ו. כוללת חסימת מעבר חופשי למסחר בחזית לרחוב בתחום המיועד לזיקת הנאה והוגשה ללא התייחסות לכך.
- ז. הוגשה ללא חישוב שטחים מדויק וללא כל המידות והמפלסים הדרושים לבחינת המפרט.
- ח. כוללת כניסה נפרדת מקומת הקרקע למרתף התחתון שמשמשת גם ככניסה נוספת למחסנים דירתיים בניגוד להוראות תכנית ע.ו.

2. לקבל את ההתנגדויות שהוגשו לנושא חריגות כלפי קווי הבניין המותרים, תוספת 2 קומות בהקלה והגדלת הצפיפות מעבר למותר ולרחות את ההתנגדות לנושא פגיעה בדייר מוגן שכן מדובר בטענה קניינית והוועדה המקומית מוסמכת לדון בנושאים תכנוניים בלבד.

טיזטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה.

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
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	מבדיקה בתוכנית נמצא כי העיבוי בשטח זיקת הנאה, לאגף הנכסים לא תהיה התנגדות להקלה בשטח זיקת הנאה בכפוף לאישור הוועדה.

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע, תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29850 ש"ח,

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה,
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),





# התנאי  
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,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 23/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023:

### ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

1. לא לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עם סך הכול 23 יחידות דיור, שכן:
  - א. הוגשה להריסה ובניה מחדש מכוח תמריצי תמ"א 38 שלא חלות במקרה זה וסורבה ע"י תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי, כאשר לא הוכח כי הבניין הקיים נבנה כדין בשטח מעל 400 מ"ר.
  - ב. כוללת תוספת של 2 קומות נוספות מעל 4 מותרות שפורסמו כהקלה, אך נועדות למימוש השטחים הנוספים שפורסמו מכוח תמ"א 38, אך תמריציה לא חלות והתכנון מהווה סטייה ניכרת לעניין הזכויות המותרות.
  - ג. התכנון כולל בניה בחריגה מקווי הבניין המותרים שאינה נועדה למימוש הזכויות המותרות, אלא מוגדלות כמפורט לעיל בגדר סטייה ניכרת.
  - ד. מהווה הגדלת תכנית בניה על הגג מעל 65% משטח הגג בגדר סטייה ניכרת.
  - ה. נוגדת הוראות התכנית לרבות תכנון יחידות למסחר בקומת הקרקע בהיקף קטן יחסית לשטח המגורים באזור בו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון ועלול לגרום להקטנת הצפיפות בבניין.
  - ו. כוללת חסימת מעבר חופשי למסחר בחזית לרחוב בתחום המיועד לזיקת הנאה והוגשה ללא התייחסות לכך.
  - ז. הוגשה ללא חישוב שטחים מדויק וללא כל המידות והמפלסים הדרושים לבחינת המפרט.
  - ח. כוללת כניסה נפרדת מקומת הקרקע למרתף התחתון שמשמשת גם ככניסה נוספת למחסנים דירתיים בניגוד להוראות תכנית ע.ו.
2. לקבל את ההתנגדויות שהוגשו לנושא חריגות כלפי קווי הבניין המותרים, תוספת 2 קומות בהקלה והגדלת הצפיפות מעבר למותר ולדחות את ההתנגדות לנושא פגיעה בדייר מוגן שכן מדובר בטענה קניינית והוועדה המקומית מוסמכת לדון בנושאים תכנוניים בלבד. 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.

