

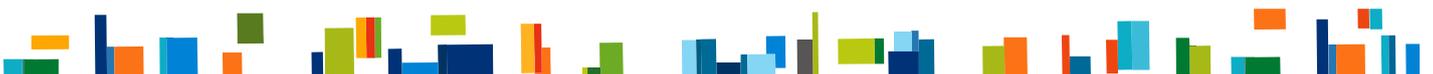
01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 09:00
 2-23-0004 תאריך: 22/02/2023 שעה: 09:00
 אבן גבירול 69 קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

אישור פרוטוקול
 פרוטוקול 08/02/2023 מתאריך 2-23-0003

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	נעמה ניר	אידלסון רחל ושמואל 8	0978-017	22-1833	1
4	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הבית ביאסי 9 ת"א בע"מ	קהילת יאסי 9	0827-009	22-1552	2
8	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שרבט כהן בע"מ	שדרות מוצקין 17	0240-017	22-1974	3
12	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אור גרשט שותפות כללית	בלוך דוד 48	0544-048	22-2095	4
17	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פ.ט.ל ישראל באמסטרדם ש.מ	וורמיזה 2	0264-002	22-1881	5
22	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	יעקב בליצר	כהן הרמן 5	0303-005	22-1923	6
27	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אורשינא בי.די.אר. יזמות בע"מ	טרומפלדור 29	0084-029	22-1508	7
32	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ויסוצקי נמיר בע"מ	ויסוצקי 6	0594-006	22-1640	8
37	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שלום ונתן יזמות בע"מ	הזוהר 34	0584-034	22-2055	9
42	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מגשימים צדוק הכהן בע"מ	צדוק הכהן 4	0370-004	22-1234	10
48	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יוחאי חנאסב	לח"י 9	3843-009	22-2126	11
52	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	טלי גואטה	שביל גוטלובר 8	1041-008	22-1753	12
55	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	איויב נדל"ן בע"מ	העוגן 26	3741-002	22-1472	13
59	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	רמדור סחר בע"מ	פרנקל ידידיה 70	0031-070	22-1580	14
63	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שירה גרילק	מזרחי 19	0172-019	22-1650	15
67	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	שם טוב גבריאל	ראשית חכמה 16	3515-016	22-1463	16
70	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צ.מ.ח המרמן בע"מ	4 3970	3970-004	22-1784	17
75	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטיין	7 3969	3969-007	22-1785	18





עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
79	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קבוצת אלפא י.ג. יזמות ובניה בע"מ	נוה שאנן 23	0038-023	23-0120	19



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 09:00
 2-23-0004 תאריך: 22/02/2023 שעה: 09:00
 אבן גבירול 69 קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:28
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

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 ויסוצקי 6
	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אסף הראל	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העיריה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העיריה	
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	אדרי שמעון ברנשטיין	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג' מאיר טטרו	מהנדס רישוי בכיר	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מהנדסת רישוי בכירה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה אידלסון רחל ושמואל 8

6624/582	גוש/חלקה	22-1833	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	17/11/2022	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0978-017	תיק בניין
656.00	שטח	22-01652	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רמי קירשבולום
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6900346 נעמה ניר
אידלסון רחל ושמואל 8, תל אביב - יפו 6900346

עורך הבקשה

גניה מרזינוב
קהילת פאדובה 19א, תל אביב - יפו 6940419

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

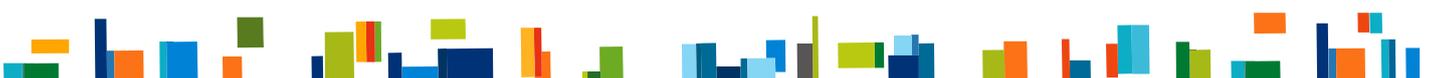
אחר: ללא תוספת, קומה בה מתבצעת התוספת: ללא תוספת, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים במרתף - הוספת מטבחון, שינוי מבנה חדר רחצה, הוספת מקום לפח אשפה במקום נישא שיימת בחצר הבית, הוספת מבואה לחלוקה בין יחידה קיימת ויחידה חדשה וכדי לאפשר גישה לממ"ד לשתי היחידות. שימוש המקום כיום: בהיתר מחסן, חדר משחקים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכדי על פי הרשום בהיתר התקף): המרתף משמש היום כמחסן וכחדר משחקים וכולל גם ח.רחצה וממ"ד שלא יכלל ביחידה המפוצלת, שימוש מבוקש: בקשה להקלה לשינוי שימוש שטח המרתף בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבניה התשע"ז 2017 - השימוש המוצע למטרה עיקרית למגורים, שימוש חורג בקומה מספר: 1-ג, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה לפיצול יח"ד קיימת (קוטג') בת 2 קומות עם ניצול גג הרעפים מעל מרתף, ל-2 יח"ד נפרדות

כהקלה הבאה:

הסדרת יח"ד נוספת בקומת המרתף הקיים להשכרה או מגורי קרובים, ושניה בקומות העליונות (קרקע, א' + ניצול חלל גג הרעפים), בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התשע"ז 2017.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.3 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- (כיתן/ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין,
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
5	הגשת תכנית עבור רישום הערה לפי תקנה 27 לגבי יח"ד הנוספת מכח חוק הוראת שעה 17, שהינה מיועדת להשכרה או למגורים קרוב ולא לעברת בעלות. הפרת תנאי זה תוביל לביטול ההיתר.

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	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר שהדירה הנוספת שהתקבלה כתוצאה מהפיצול היא להשכרה או למגורי קרובים של בעל הדירה,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

ההחלטה: החלטה מספר: 1/ אועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-23-2 מתאריך 22/02/2023:

1. לאשר את הבקשה לפיצול יח"ד קיימת (קוטג') בת 2 קומות עם ניצול גג הרעפים מעל מרתף, ל-2 יח"ד נפרדות

כהקלה הבאה:

- הסדרת יח"ד נוספת בקומת המרתף הקיים להשכרה או מגורי קרובים, ושניה בקומות העליונות (קרקע, א' + ניצול חלל גג הרעפים), בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התשע"ז 2017.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכ' ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- (כיתן/כרח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
	נערכו שינויים מרחביים,
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
5	הגשת תכנית עבור רישום הערה לפי תקנה 27 לגבי יח"ד הנוספת מכח חוק הוראת שעה 117, שהינה מיועדת להשכרה או למגורים קרוב ולא לעברת בעלות. הפרת תנאי זה תוביל לביטול ההיתר,

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר שהדירה הנוספת שהתקבלה כתוצאה מהפיצול היא להשכרה או למגורי קרובים של בעל הדירה,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
 ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת יאסי 9

6636/144	גוש/חלקה	22-1552	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	14/09/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0827-009	תיק בניין
771.00	שטח	21-01301	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 הבית ביאסי 9 ת"א בע"מ
 האופן 5, פתח תקווה 4951204

עורך הבקשה
 ליהי עין גדי - דוידוביץ
 סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 505.94, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: 4 מחסנים, ארון מונה חשמל ראשי, חדר טרפו, מתקני חניה, גרעין ומדרגות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 2 דירות גן, חדר אופניים, נישה לגז, בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 12, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבים, מדרגות יציאה לגג, שטח שמוצמד לדייר, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: מסתורי דוודים, גינה פרטית ל 2 דירות גן, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין מגורים קיים בן 2 קומות וגג שטוח, מעל קומת עמודים חלקית, 4 יחידות דיור סך הכל, וקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 12 יחידות דיור עם זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב 2.00 מ' ברווח קדמי צפוני לרחוב קהילת יאסי.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין קדמי ואחורי של 5.00 מ'.
2. הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין קדמי ואחורי של 5.00 מ'.
3. הגבהת קומה העמודים מ 2.30 מ' בהתאם לפי תב"ע 1740 החלה ל 3.10 לצורך הסדרת יחידות דיור בקומת הקרקע;



2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן מדובר בבקשה אשר תואמת את מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה, ההקלות המפורסמות הינם ברובם הגדול נדרשות בחוק מכוח תמ"א 38. הצפיפות המבוקשת, קומות ושטחי בניה תואמות את המותר. עמו כן הבקשה אינה כוללת סטייה ניכרת ונראה שחלה אי הבנה של המתנגדים מה מבוקש מכוח מדיניות תמ"א 38 והתאמה לתוכניות החלות.

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

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, הצגת הסכם הקמה ותחזוקה חתום לנושא זיקת הנאה,
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400),
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402),
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
6	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקני חניה הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה,
7	

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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1,
4	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,
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה,
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום,
4	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

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזית קדמית לרחוב קהילת יאסי על שם עריית תל אביב,
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי פיצול דירות דופלקס ואי סגירת מרפסות,
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן



התנאי

היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני,

הערה: פיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

ההחלטה: החלטה מספר: 2/22/02/2023
 מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין מגורים קיים בן 2 קומות וגג שטוח, מעל קומת עמודים חלקית, 4 יחידות דיור סך הכל, וקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור 12 יחידות דיור עם זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב 2.00 מ' ברווח קדמי צפוני לרחוב קהילת יאסי.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין קדמי ואחורי של 5.00 מ'.
2. הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין קדמי ואחורי של 5.00 מ'.
3. הגבהת קומה העמודים מ 2.30 מ' בהתאם לפי תב"ע 1740 החלה ל 3.10 לצורך הסדרת יחידות דיור בקומת הקרקע;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן מדובר בבקשה אשר תואמת את מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה, ההקלות המפורסמות הינם ברובם הגדול נדרשות בחוק מכוח תמ"א 38. הצפיפות המבוקשת, קומות ושטחי בניה תואמות את המותר. עמו כן הבקשה אינה כוללת סטייה ניכרת ונראה שחלה אי הבנה של המתנגדים מה מבוקש מכוח מדיניות תמ"א 38 והתאמה לתוכניות החלות. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים;

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,
3	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה חתום לנושא זיקת הנאה,
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400),
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402),
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,
3	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה חתום לנושא זיקת הנאה,



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע,
3	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1,
4	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה,
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה,
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום,
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזית קדמית לרחוב קהילת יאסי על שם עריית תל אביב,
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי פיצול דירות דופלקס ואי סגירת מרפסות,
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש,
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות מוצקין 17

6960/103	גוש/חלקה	22-1974	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0240-017	תיק בניין
432.00	שטח	21-02105	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 שרבת כהן בע"מ
 קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

עורך הבקשה
 מיכל שרבת
 גבורות 3, כפר סבא 4420951

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 569.07,
 במרתפים: מרתף אחד בלבד,
 בקומת הקרקע: חדר אשפה,
 על הגג: חדרי יציאה,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.1,

נפח חפירה (מ"ק): 1,700.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 15 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

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,
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400),
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402),



התנאי
5 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 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ש"ח, |

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: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees , |
| 3 | הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לאיכלוס

- | # | 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 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שידשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה, |
| 3 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות, |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש), |

הערות

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן, |
| 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 22/02/2023:

ההחלטה: החלטה מספר: 3 /ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-23-2 מתאריך 22/02/2023:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 15 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400),
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402),
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400),
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402),
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים,
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. ,
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט



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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה,
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה בלוץ דוד 48

6217/514	גוש/חלקה	22-2095	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	19/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0544-048	תיק בניין
565.00	שטח	22-00004	בקשת מידע

מבקש הבקשה
אור גרשט שותפות כללית
האירוס 14, הוד השרון 4521814

עורך הבקשה
קלאודיו אוסנגר
ענתות 38, תל אביב - יפו 69080

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1,073.4,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 20,
על הגג: חדר מכוונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

בריכה: קומה: גג, מיקום: דרום, נפח (מ"ק): 25.15, גודל: 3.07x5.65, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת
צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) מעל קומת קרקע חלקית ומקלט ומחסן במרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף עבור 20 יח"ד.
- לאשר פיתרון חלופי להסדר 0.33 מקומו חניה החסרים למילוי דרישות התקן.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402),
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה),



התנאי

4 קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400),

תנאים בהיתר

התנאי

1 בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים,

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

3 דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, 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 49,850 ש"ח,

5 ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה,

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

1 * לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום,

2 התווספו תנאים להתחלת עבודה בנושא אסבסט:

הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה,

3 אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע,

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 כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי

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

6 אושרה כריתה של עץ מספר 95, 131-124 (9 יח') 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 לאיכלוס

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 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. הדיירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול,

2 הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות



- | # | התנאי |
|---|---|
| | המרחביות לנושא זה, |
| 3 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר, |
| 4 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות, |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים, |
| 2 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן, |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

החלטה: החלטה מספר: 4/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-23-2 מתאריך 22/02/2023:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) מעל קומת קרקע חלקית ומקלט ומחסן במרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 4 קומות מרתף עבור 20 יח"ד.
- לאשר פיתרון חלופי להסדר 0.33 מקומו חניה החסרים למילוי דרישות התקן.

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

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

תנאים למתן היתר

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



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים,
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, 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 49,850 ש"ח,
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום,
2	התווספו תנאים להתחלת עבודה בנושא אסבסט: הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה,
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע,
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/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
6	אפשרה כריתה של עץ מספר 95, 131-124 (9 יח') 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 לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול,
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה,
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר,
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 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

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים,
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
וורמיזה 2, אמסטרדם 7

6214/621	גוש/חלקה	22-1881	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	24/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0264-002	תיק בניין
613.00	שטח	19-01463	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 פ.ט.ל ישראל באמסטרדם ש.מ.
 סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

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): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1,205.91,
 במרתפים: מספר מרתפים,
 בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: משרד,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 17,
 על הגג: קולטי שמש, אחר: בריכה,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

בריכה: קומה: 7, מיקום: גג, נפח [מ"ק]: 16.96

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים פינתי בן 4 קומות מעל מרתף עם מקלט, משרד וחדר הסקה, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים פינתי חדש בן 6 קומות, קומת גג חלקית וחדר יציאה לגג, עם משרד בקומת הקרקע (שטחו כ-39 מ"ר), מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 17 יח"ד.
- לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1.69 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

תנאים למתן היתר
 # התנאי

1 עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),



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

תנאים בהיתר

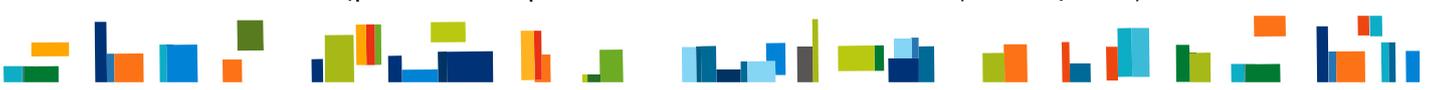
#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
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 16,997 ש"ח.
7	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
5	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

#	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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות



- | # | התנאי |
|---|--|
| | המרחביות לנושא זה, |
| 3 | אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש עם המגרש החום חלקה 673 בגוש 6214, |
| 4 | אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש עם המגרש החום חלקה 673 בגוש 6214, |
| 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

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | 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 22/02/2023:

ההחלטה: החלטה מספר: 5/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-23-2 מתאריך 22/02/2023:

5. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים פינתי בן 4 קומות מעל מרתף עם מקלט, משרד וחדר הסקה, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים פינתי חדש בן 6 קומות, קומת גג חלקית וחדר יציאה לגג, עם משרד בקומת הקרקע (שטחו כ-39 מ"ר), מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 17 יח"ד.
6. לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1.69 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

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

תנאים למתן היתר

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



#	תנאי
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה,
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים,
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים,
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין,
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 16,997 נטי,
7	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה,
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו,
3	אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
4	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה,
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

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא,
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה,
3	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש עם המגרש החום חלקה 673 בגוש 6214,
4	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש עם המגרש החום חלקה 673 בגוש 6214,
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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה כהן הרמן 5

6903/29	גוש/חלקה	22-1923	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	29/11/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0303-005	תיק בניין
432.00	שטח	21-01260	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 יעקב בליצר
 הגלגל 27, רמת גן 5239227

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 4, מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 3616א, קומה בה מתבצעת התוספת: 1,2, שטח התוספת (מ"ר): 1.6, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 55.13, כיוון התוספת: לצד, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 129.74, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 129.3, שטח פרגולה (מ"ר): 8.96, חומר הפרגולה: בטון בגמר טיח, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1951, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 14.09, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.46, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3.35, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומה חלקית הכוללים:

בכל קומות הבניין - חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית חלקית חיצונית, סגירת מרפסות קיימות בזכוכית בחזית קדמית ואחורית, תוספת אגף מרפסות חדשות פתוחות בחזית האחורית, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות, השלמת קומה ד' לקומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.

קומת הקרקע א', ב' - בכל קומה 3 יח"ד קיימות.

קומה ג' - הריסת הבנייה הקיימת ובניית הקומה מחדש עבור 3 יח"ד עם חדר מחוזק לכל יח"ד, מרפסות גוזזטרה לכל אחת מהדירות. בחזית הקדמית המרפסות פתוחות בהתאם לקונטור המרפסות בקומות הקיימות.

בקומת הגג החלקית - יח"ד 1 עם חדר מחוזק ומרפסת גג צמודה בחזית ובעורף עם פרגולה מעליהן. בקומת הגג העליון - גג טכני משותף (מתקנים סולאריים ומזגנים) עם גישה מגרעין המדרגות המשותף. בחצר - פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש ונישות לתשתיות.



סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 14 יח"ד (10 דירות קיימות בהיתר + 4 דירות חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

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 הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
5	נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות,
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו,
4	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	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,
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



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	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתחנת תיאום תכנון וסיומן עד גמר עבודות הבנייה,
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 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש,

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

החלטה: החלטה מספר: 6/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-23-2 מתאריך 22/02/2023:

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומה חלקית הכוללים:

בכל קומות הבניין - חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית חלקית חיצונית, סגירת מרפסות קיימות בזכוכית בחזית קדמית ואחורית, תוספת אגף מרפסות חדשות פתוחות בחזית האחורית, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות, השלמת קומה ד' לקומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.

קומת הקרקע א', ב' - בכל קומה 3 יח"ד קיימות.

קומה ג' - הריסת הבנייה הקיימת ובניית הקומה מחדש עבור 3 יח"ד עם חדר מחוץ לכל יח"ד, מרפסות גזוזטרה לכל אחת מהדירות. בחזית הקדמית המרפסות פתוחות בהתאם לקונטור המרפסות בקומות הקיימות.

בקומת הגג החלקית - יח"ד 1 עם חדר מחוץ ומרפסת גג צמודה בחזית ובעורף עם פרגולה מעליהן.
בקומת הגג העליון - גג טכני משותף (מתקנים סולאריים ומזגנים) עם גישה מגרעין המדרגות המשותף.
בחצר - פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרופפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש ונישות לתשתיות.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 14 יח"ד (10 דירות קיימות בהיתר + 4 דירות חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.



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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה. ,
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. ,
5	נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז,

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "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. ,
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 ,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ,
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתחנת תיאום תכנון וסיומן עד גמר עבודות הבניה. ,
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 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. ,

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
טרומפלדור 29, בר כוכבא 1

6911/42	גוש/חלקה	22-1508	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	11/09/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0084-029	תיק בניין
393.00	שטח	20-01254	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 אורשינא בי.די.אר. יזמות בע"מ
 בלפור 34, תל אביב - יפו 6521204

עורך הבקשה
 בן נון אלון
 שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 3, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומשרדים בקומת מרתף, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מקלט ומשרדים במרתף, עבור 8 יח"ד. בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף המכיל 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).
- לאשר את הבקשה כפוף לאישור פתרון חלופי להסדר 5.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.8 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית

ככפוף 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	



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

תנאים 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	שלב 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, דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע.

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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו,
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע 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,

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	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע,
3	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל,
4	הריסה בפועל ובנייה של גדר חדשה בתחום המגרש כתנאי לתעודת אכלוס.



התנאי

- 5 הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך,
 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

התנאי

- 1 ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש,
 2 פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

ניב מילים: בחוות הדעת, בהקלות, צריך למחוק את הפסקה הראשונה של הבלטת הגזוזטראות, זאת אינה הקלה. זה תואם תוכנית 2720 לב העיר.
 דורון ספיר: נאשר את הבקשה, נתקן את חוות הדעת בהתאם.

החלטה: החלטה מספר: 7/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023:

7. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מקלט ומשרדים במרתף, עבור 8 יח"ד. בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף המכיל 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות+3 יח"ד חדשות).
 8. לאשר את הבקשה כפוף לאישור פתרון חלופי להסדר 5.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה

כולל ההקלה הבאה:

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית

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

#	תנאי
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,
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי



#	תנאי
	ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא,



#	תנאי
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע,
3	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל,
4	הריסה בפועל ובנייה של גדר חדשה בתחום המגרש כתנאי לתעודת אכלוס. ,
5	הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך.,
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

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש,
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה ויסוצקי 6, דרך נמיר מדרכי 69

6108/372	גוש/חלקה	22-1640	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	02/10/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0594-006	תיק בניין
2,968.00	שטח	21-02043	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ
 ז'בוטינסקי 7, רמת גן 15252007 וויסוצקי נמיר בע"מ
 שנקר אריה 11, הרצליה 4672511 אקרו גולת הכותרת (י.א.) 2017, שותפות מוגבלת
 המנופים 2, הרצליה 4672553

עורך הבקשה

גידי בר אורין
 בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות יחיד לתוספת: 4, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים כלפי היתר מספר (21-0532) הכוללים שינויים בשטחי דירות בין דירות, וללא שינוי השטח הכולל.
 שינויים פנימיים בסידור המרתפים הכוללים שינויים בתנועה ובכמות המחסנים, תוספת אחרת: ביטול חדרי יציאה לגג ותוספת קומת גג מכוח השטחים שלא נוצלו בהיתר. במסגרת ניווד שטחים ובתכסית 65%, שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים ומסחר,
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0523 מה- 22/07/2021 עבור הקמת מתחם בין הרחובות נמיר מדרכי ורחוב וויסוצקי, המכיל: חזית מסחרית לכיוון דרך נמיר, 2 מגדלי מגורים בני 14 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת כניסה ומעל 5 קומות מרתף, גינה בתחום המיועד למוסדות ומבני ציבור (שב"צ), בחזית הפונה לרחוב וויסוצקי וכן, זיקת הנאה לצורך מעבר ציבורי, המקשר בין הרחובות וויסוצקי לנמיר.

עבור סה"כ: 169 יחידות דיור, אשר נמצא בבניה בשלבי יציקת יסודות, כמפורט:

- 5-2 קומות המרתף:** שינויי פנים וחלוקה מחדש בשטחי מחסנים דירתיים ושטחים טכניים כגון מאגרי מים, חדרי משאבות, חדר מונים וכד', ללא שינוי בתוואי ותכסית המרתפים. הוספת 6 מחסנים דירתיים וביטול 15 מחסנים דירתיים, שינויים בגובה קומת המרתף העליונה ובשיפוע רמפת הכניסה לרכבים, תוספת מקומות חניה ליח"ד החדשות המבוקשות.



2. **בקומת הקרקע:** שינויי פנים, הנמכת גובה ויטרינות, הנמכת גובה לובי שני המגדלים, שינויים בחזיתות. **בקומות הטיפוסיות 1-14:** שינויי פנים כולל שינוי בגדלי פתחים בחזיתות. במגדל הדרומי בקומות 8,9,10, מבוקש גם שינוי בשטח הדירות ע"י הזזת קיר החלוקה בין יחידות הדירור.
3. **בקומת הגג:** שינוי תכנון הקומה מהמאושר בהיתר. מוצעות שתי יחידות דיור בכל מגדל עם ממ"ד ו-2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה מפלדה ואלומיניום (בחזית קדמית ובחזית אחורית) לכל יח"ד כמו כן מבוקשת הגבהת הקומה מהמאושר בהיתר.
4. **על הגג העליון:** שינוי תכנון הקומה מהמאושר בהיתר. מוצעים בשני המגדלים מעבי מזגנים ומתקנים טכניים כולל מאגר מים וחדר משאבות בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של המגדל.
5. **בכל הבניין (בשני המגדלים):** שינויים בחומרי הגמר המבוקשים.

סה"כ לאחר שינויים יתקבלו 2 מגדלי מגורים בני 14 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת כניסה ומעל 5 קומות מרתף, עבור סה"כ: 173 יחידות דיור

כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד זכויות בין הקומות. עבור הגדלת תכסית מ- 50% המותרים לפי ג' עד 65% עבור תוספת דירות מסך הצפיפות המותרת במגרש

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף,
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנון,
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה,
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
6	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,

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 יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	1) רישום בפועל של זיקת הנאה. 2) השטחים המיועדים לצורכי ציבור (תא שטח 2) ירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שעבוד או חזקה.



התנאי

העירייה תהיה רשאית להפקיע שטחים אלו ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.
 3) פיתוח בפועל של הגינה הזמנית בשטח השב"צ,
 אישור רשות הכבאות, 3

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,
 2 ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

ניב מיליס: צריך לשנות בעמוד 70 בטבלה, בחלקה העליון בצד ימין, במקום תוכנית 3792 א' לרשום תוכנית ג'.
 הראלה אברהם אוזן: יש נסח מתוקן לגבי ההקלות, בעמוד 73, את סעיפים 1 ו-2 מאחדת את זה לסעיף ג, והנוסח צריך להיות: "ניוד זכויות בין הקומות עבור הגדלת תכסית, 50% המותרים לפי תוכנית ג' עד 65% עבור תוספת דירות מסך הצפיפות המותרת במגרש". ההקלה היא לא לתוספת קומה ההקלה היא להרחיב את התכסית של קומה ג' מאפשרת מ-50% ל-65%, הדירה שתהיה היא מסך הצפיפות של יחידות הדיור המותרות במגרש.

ליאור שפירא: זה לא טעות קולמוס או תיקון טכני, איך חוות הדעת לא משתנה אם אנחנו מכניסים דברים חדשים לגמרי?
 הראלה אברהם אוזן: היתה התלבטות האם תוכנית ג' חלה כאן על הבניין, כי יש פה תוכנית נקודתית שתיקנה אותה. לפני תוכנית הרובע, הועדה המקומית בהיתר הקודם שהוציאה, קיבלה את העובדה שג' חלה פה. אחרי בדיקה שערכנו ראינו שאת פרשנות אפשרית. הרי מי שכותב את נוסח ההקלה, זה לא אנחנו, הדיוק פה לגבי נוסח ההקלה זה לא קומה נוספת כי התוכנית שחלה שם על המגרש שקדמה לתוכנית הרובע לא מאפשרת תוספת קומה. זה סטייה ניכרת. אלא זה הרחבת שטח התכסית שמתאפשרת לפי תוכנית ג'. ההרחבה נעשית על ידי ניוד שטחים בין הקומות. שמעון ברנשטיין: כן, שטחים שנתרו לניצול.

הראלה אברהם אוזן: הדירה המורחבת שהם עושים בקומה הזו, היא מסך הצפיפות המותרת במגרש, הם לא ניצלו את מלוא הצפיפות שהתאפשרה. ליאור שפירא: את לא עונה לי על השאלה. הדרפט והמסקנה נשארו אותו הדבר?

מלי פולישוק: אני טעיית. איך 2 חדרים על הגג בכל בניין הופך להיות 2 דירות, למה הם לא עשו את זה מלכתחילה?
כאן נקטעה ההקלטה, ועברה להקלטה של רישוי עסקים.

הראלה אברהם אוזן: הם עשו פה תכנון. הוא כזה שבהיתר המקורי שהם הוציאו, הם בחרו לא לנצל את מלוא הצפיפות, כעת הם מנצלים את הצפיפות.

הלל הלמן: המבקש הגיש תכנון מסוים, שהוא תואם. מבחינתנו ניתן לאשר אותו.
 ליאור שפירא: לכן אנחנו ממליצים לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 8/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0004-2 מתאריך 22/02/2023:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0523 מה-22/07/2021 עבור הקמת מתחם בין הרחובות נמיר מרדכי ורחוב וויסוצקי, המכיל: חזית מסחרית לכיוון דרך נמיר, 2 מגדלי מגורים בני 14 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת כניסה ומעל 5 קומות מרתף, גינה בתחום המיועד למסודות ומבני ציבור (שב"צ), בחזית הפונה לרחוב וויסוצקי וכן, זיקת הנאה לצורך מעבר ציבורי, המקשר בין הרחובות וויסוצקי לנמיר.

עבור סה"כ: 169 יחידות דיור, אשר נמצא בכנייה בשלבי יציקת יסודות, כמפורט:



1. **ב-5 קומות המרתף:** שינויי פנים וחלוקה מחדש בשטחי מחסנים דירתיים ושטחים טכניים כגון מאגרי מים, חדרי משאבות, חדר מונים וכד', ללא שינוי בתוואי ותכנית המרתפים. הוספת 6 מחסנים דירתיים וביטול 15 מחסנים דירתיים, שינויים בגובה קומת המרתף העליונה ובשיפוע רמפת הכניסה לרכבים, תוספת מקומות חניה ליח"ד החדשות המבוקשות.
2. **בקומת הקרקע:** שינויי פנים, הנמכת גובה ויטרינות, הנמכת גובה לובי שני המגדלים, שינויים בחזיתות. **בקומות הטיפוסיות 1-14:** שינויי פנים כולל שינוי בגדלי פתחים בחזיתות. במגדל הדרומי בקומות 8,9,10, מבוקש גם שינוי בשטח הדירות ע"י הזזת קיר החלוקה בין יחידות הדיור.
3. **בקומת הגג:** שינוי תכנון הקומה מהמאושר בהיתר. מוצעות שתי יחידות דיור בכל מגדל עם ממ"ד ו-2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה מפלדה ואלומיניום (בחזית קדמית ובחזית אחורית) לכל יח"ד כמו כן מבוקשת הגבהת הקומה מהמאושר בהיתר.
4. **על הגג העליון:** שינוי תכנון הקומה מהמאושר בהיתר. מוצעים בשני המגדלים מעבי מזגנים ומתקנים טכניים כולל מאגר מים וחדר משאבות בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של המגדל.
5. **בכל הבניין (בשני המגדלים):** שינויים בחומרי הגמר המבוקשים.

סה"כ לאחר שינויים יתקבלו 2 מגדלי מגורים בני 14 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת כניסה ומעל 5 קומות מרתף, עבור סה"כ: 173 יחידות דיור

כולל ההקלות הבאות:

9. ניווד זכויות בין הקומות. עבור תוספת קומה במקום חדרי יציאה לגג בתכנית 65%.
10. קומה נוספת במקום קומת חדרי יציאה לגג באמצעות ניווד זכויות שלא נוצלו בהיתר, ניצול שטחים שנותרו בהיתר ושיפור התכנון.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול,
2	1) רישום בפועל של זיקת הנאה. 2) השטחים המיועדים לצורכי ציבור (תא שטח 2) ירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שעבוד או חזקה.



#	תנאי
	העירייה תהיה רשאית להפקיע שטחים אלו ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית. 3) פיתוח בפועל של הגינה הזמנית בשטח השב"צ,

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה הזוהר 34, אונקלוס 1

6106/449	גוש/חלקה	22-2055	בקשה מספר
בבלי	שכונה	14/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0584-034	תיק בניין
689.00	שטח	21-01513	בקשת מידע

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

עורך הבקשה
שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1300.55,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 26,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת אונקלוס 3 והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור בקיד משותף עם הבניין הסמוך לו ממזרח ברחוב אונקלוס.
- אישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה מלווה בפיקוח ישיר של קונסטרוקטור מטעם המבקש לשמירה על יציבות הבניינים בקיר משותף בעת ההריסה והבניה מחדש. הבניה המבוקשת בהתאם לתקנות התכנון והבניה והוראות התוכנית החלה על המגרש. הבקשה עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לנושא תקן החניה. תכנון החניה במגרש הנדון נבדקה בהתאם להיתר וסידור החניה החדש שאושר בבניין ברחוב הזוהר 36 ואינו מהווה פגיעה בזכויות הדרך ובאפשרויות לכניסה לחניה התת קרקעית בבניינים המתוכננים. יתר הטענות הינן קנייניות.

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



תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
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	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401),

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רישימת 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	רמת הקרינה בחדר הטראנספורמציה תהיה עפ"י הדין,
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר,
5	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע,

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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו,
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום,
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע,

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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה,
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר,
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל,
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות



#	התנאי
	עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר,
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

ניב מיליס: לתקן בממצאי תיק בניין לשנות 6 מקומות חנייה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 9/2023-0004-23-2 מתאריך 22/02/2023:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת אונקלוס 3 והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור בקיר משותף עם הבניין הסמוך לו ממזרח ברחוב אונקלוס.
- אישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה
- לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה מלווה בפיקוח ישיר של קונסטרוקטור מטעם המבקש לשמירה על יציבות הבניינים בקיר משותף בעת ההריסה והבניה מחדש. הבניה המבוקשת בהתאם לתקנות התכנון והבניה והוראות התוכנית החלה על המגרש. הבקשה עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לנושא תקן החניה. תכנון החניה במגרש הנדון נבדקה בהתאם להיתר וסידור החניה החדש שאושר בבניין ברחוב הזוהר 36 ואינו מהווה פגיעה בזכויות הדרך ובאפשרויות לכניסה לחניה התת קרקעית בבניינים המתוכננים. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
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	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).



תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
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	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401),

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים,
3	רמת הקרינה בחדר הטרינספורמציה תהיה עפ"י הדין,
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר,
5	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. 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	

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה,
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה,
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו,
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום,
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא,
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה,
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר,
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל,
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר,
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
 ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה צדוק הכהן 4

6919/20	גוש/חלקה	22-1234	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	28/07/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0370-004	תיק בניין
411.00	שטח	19-02160	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 מגשימים צדוק הכהן בע"מ
 דרך בגין מנחם 86, תל אביב - יפו 6713833

עורך הבקשה
 רמי לוטן אדריכלים
 ויסוצקי 16, תל אביב - יפו 6233808

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 118.98, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר, אחר: מבנה חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: דירות מגורים, חניה, בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 11, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 3, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: תוספת 2 קומות+קומת גג חלקית ע"ג מבנה קיים בתמ"א 38/1, בריכה: קומה: גג, מיקום: מרפסת קדמית, נפח (מ"ק): 20.00, גודל: 6/3, נפח חפירה (מ"ק): 180.00, 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 פיצוז'קין)

- לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל 6 יחידות דיור, הכוללים:
 - בכל הקומות: תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבניין הקיים והוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות ופתיחת מרפסות בחזית הקדמית.
 - בקומת מרתף - הריסה חלקית של המרתף הקיים והרחבתו חניה תת קרקעית, מאגר מים. שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע הכולל - חדרי משלקים, חדרי רחצה, ממ"דים.
 - בקומת הקרקע-הריסת חלק מהדירות בחזית הקדמית, לטובת הקמת: חנייה אוטומטית ל 3 רכבים, חדר אשפה ולובי כניסה, שינויים פנימיים בדירות הקיימות והגדלתן בחלק העורפי ע"י קירות ממ"דים יורדים. קומות 1 ו- 2 קיימות: שינויים פנימיים בשתי הדירות הקיימות ותוספת ממ"דים.
 - קומות 3 ו-4 חדשות: 2 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית בקונטור המרפסות שמתחת.
 - קומת הגג: יחידת דיור עצמאית עם ממ"ד, מרפסות גג, בריכה פרטית ופרגולות.
 - על הגג העליון: גג פתוח למערכות.



בחצר: הקמת רמפת עלייה לכניסה לבניין, משטח כניסה לחנייה, מיקום לחניית אופניים, גיבון ונטיעות.

בסך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 11 יחידות דיור (6 קיימות ו- 5 חדשות). כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

- הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5.5 כולל קומת קרקע.
- הבלטת ממ"דים, חיזוקים והקשחות למבנה מעבר לקו הבניין הקיים.
- הרחבת הדירות בבניין בכ-13 מ"ר ליחידה בכל הקומות.
- בניית קומה חלקית על הגג הכוללת יח"ד אחת.
- תוספת 2 יח"ד בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38, סה"כ בבניין - 11 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת גובה ברוטו של המבנים על הגג ל 5.0 מ' וגובה נטו ל- 2.8 מ'
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' בחזית הקדמית במקום 3 מ' לצורך המשך ח. מדרגות עד הגג - ו-0.0 מ' בקווי בנין צדדי ואחורי.
- בניית מצללה מבטון בקו קומת הגג, הקלה בנסיגות, הקלה מבינוי.
- הקמת בריכת שחייה על הגג.

2. לאשר פתרון חנייה עבור 2.33 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

- 3. א. לדחות את טענות המתנגדים לעניין התאמת התכנון להוראות התכנית שכן, התכנון תואם את הוראות התכנית, הוראות תמ"א 38 ותנאים מגבילים.**
- ב. לדחות את טענת המתנגדים לעניין חפירת מרתף עלולה לגרום נזקים כבדים למבנה המתנגדים, שכן אחד התנאים להתחלת עבודות בנייה הוא כי לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתקת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.**
- ג. לעניין יתר הטענות, אין בסמכות הוועדה לדון בהן מאחר ומדובר בטענות קנייניות, כאשר הוועדה דנה בסוגיות התכנוניות בלבד.**

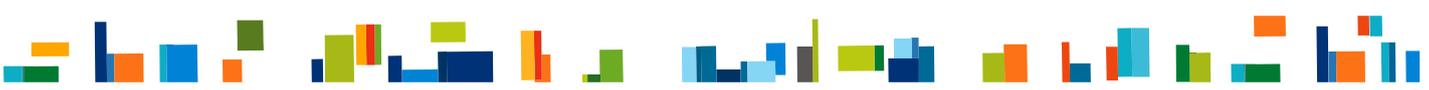
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור יו"ד הועדה המחוזית ומתכנן המחוז להוצאת היתר בניה מכח תמ"א 38 באיזור שימור מקומי בתמ"א 70,
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין,
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
5	תשלום אגרות והיטלים,

תנאים בהיתר

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



#	התנאי
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים, אישור רשות הכבאות,
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 7215.00 ₪.

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

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	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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

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 22/02/2023:



ההחלטה: החלטה מספר: 10/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023

14. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל 6 יחידות דיור, הכוללים:
בכל הקומות: תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבניין הקיים והוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות ופתיחת מרפסות בחזית הקדמית.
בקומת מרתף – הריסה חלקית של המרתף הקיים והרחבתו חניה תת קרקעית, מאגר מים. שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע הכולל – חדרי משלקים, חדרי רחצה, ממ"דים.
בקומת הקרקע-הריסת חלק מהדירות בחזית הקדמית, לטובת הקמת: חנייה אוטומטית ל 3 רכבים, חדר אשפה ולובי כניסה, שינויים פנימיים בדירות הקיימות והגדלתן בחלק העורפי ע"י קירות ממ"דים יורדים. קומות 1 ו-2 קיימות: שינויים פנימיים בשתי הדירות הקיימות ותוספת ממ"דים.
קומות 3 ו-4 חדשות: 2 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית בקונטור המרפסות שמתחת.
קומת הגג: יחידת דיור עצמאית עם ממ"ד, מרפסות גג, בריכה פרטית ופרגולות.
על הגג העליון: גג פתוח למערכות.
בחצר: הקמת רמפת עלייה לכניסה לבניין, משטח כניסה לחנייה, מיקום לחניית אופניים, גיבון ונטיעות.

בסך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 11 יחידות דיור (6 קיימות ו-5 חדשות). כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

- הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 3 קומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5.5 כולל קומת קרקע.
- הבלטת ממ"דים, חיזוקים והקשחות למבנה מעבר לקו הבניין הקיים.
- הרחבת הדירות בבניין בכ-13 מ"ר ליחידה בכל הקומות.
- בניית קומה חלקית על הגג הכוללת יח"ד אחת.
- תוספת 2 יח"ד בכל קומה שנוספה מכוח תמ"א 38, סה"כ בבניין - 11 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת גובה ברוטו של המבנים על הגג ל 5.0 מ' וגובה נטו ל- 2.8 מ'
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' בחזית הקדמית במקום 3 מ' לצורך המשך ח. מדרגות עד הגג - ו-0.0 מ' בקווי בנין צדדי ואחורי.
- בניית מצללה מבטון בקו קומת הגג, הקלה בנסיגות, הקלה מבינוי.
- הקמת בריכת שחייה על הגג.

2. לאשר פתרון חנייה עבור 2.33 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

3. א. לדחות את טענות המתנגדים לעניין התאמת התכנון להוראות התכנית שכן, התכנון תואם את הוראות התכנית, הוראות תמ"א 38 ותנאים מגבילים.
- ב. לדחות את טענת המתנגדים לעניין חפירת מרתף עלולה לגרום נזקים כבדים למבנה המתנגדים, שכן אחד התנאים להתחלת עבודות בנייה הוא כי לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתקת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- ג. לעניין יתר הטענות, אין בסמכות הוועדה לדון בהן מאחר ומדובר בטענות קנייניות, כאשר הוועדה דנה בסוגיות התכנוניות בלבד.

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



תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור יו"ד הועדה המחוזית ומתכנן המחוז להוצאת היתר בניה מכח תמ"א 38 באישור שימור מקומי בתמ"א 70.
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין.
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
5	תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	אישור רשות הכבאות.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7215.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees .
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת עצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees .

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה לח"י 9, המכבש 13

6135/69	גוש/חלקה	22-2126	בקשה מספר
התקוה	שכונה	26/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3843-009	תיק בניין
100.00	שטח	21-01899	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוחאי חנאסב
גבורי ישראל 23, בני ברק 5691000

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 64.46, במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חלל משחקים, בקומת הקרקע: אחר: ביתן אשפה. בלוני גז שעוני מים ופילר חשמל, בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות עבור 2 יח"ד, עם חדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף משותפת.
2. לאשר לפי הוראות תכניות 2215 ו-2215א1:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 10 המגרשים הראשונים המהווים 25% מהמגרשים המשניים.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
 - תוספת 6% משטח המגרש.
 - הגבהת המבנה ב-0.50 מ' מעל 9.0 מ' המותר לפי תכנית 2215.
 - קו בניין צדדי מזרחי 2.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח.



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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	אי סגירת/קירוי המרפסות.
3	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
4	אישור רשות הכבאות
5	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.

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.

תנאים להתחלת עבודות

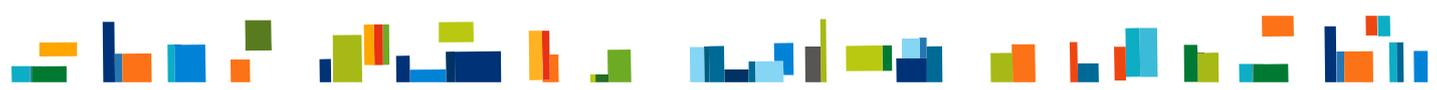
#	התנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:



החלטה: החלטה מספר: 11 /
אועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-23-2 מתאריך 22/02/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 3 קומות עבור 2 יח"ד, עם חדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף משותפת.
2. לאשר לפי הוראות תכניות 2215 ו-2215א1:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 10 המגרשים הראשונים המהווים 25% מהמגרשים המשניים.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.
3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
 - תוספת 6% משטח המגרש.
 - הגבהת המבנה ב-0.50 מ' מעל 9.0 מ' המותר לפי תכנית 2215.
 - קו בניין צדדי מזרחי 2.0 מ' במקום 3.0 מ' המותרים.
4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח.

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

#	תנאי
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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החודגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים,

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן,
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה,
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החודגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים,

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי סגירת/קירוי המרפסות,
3	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה,
4	אישור רשות הכבאות
5	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.



#	תנאי
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.

תנאים להתחלת עבודות

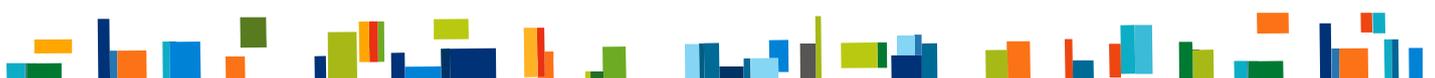
#	תנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל,
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה שביל גוטלובר 8א

6150/598	גוש/חלקה	22-1753	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	03/11/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	1041-008	תיק בניין
212.00	שטח	20-01054	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גיל גואטה

שביל גוטלובר 8א, תל אביב - יפו 6780166 טל גואטה
שביל גוטלובר 8א, תל אביב - יפו 6780166

עורך הבקשה

יעל קוגל

ת.ד. 7142, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יחיד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2691, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 11, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 108, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, תוספת אחרת: ממ"ד וגזוזטראות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדירה קיימת בקומה השנייה שכן:

1. מבוקשת בניית המשך קירות ממ"ד בתוך שטח חדר מגורים בקומת הקרקע ללא הסכמת בעלי הדירה.
2. המצב הקיים בקומת הקרקע הוצג לפי מצב קיים לפני הוצאת ההיתר להרחבת דירת הקרקע וזאת בניגוד לחוק התכנון והבניה
3. קירוי הפרגולה ע"י בד נוגד הוראות תכנית ג1 ותקנות התכנון והבניה ואי התאמה בין תנחות הקומות לבין חתכים וחזיתות.
4. דירת המבקש הורחבה עד 108 מ"ר לפי הוראות התכנית 2104 (טיפוס B2) בהיתר בנייה שניתן בשנת 1991 (בקשה מס' 0605-91) ושטח הדירה לאחר התוספת המבוקשת חורג בכ-3 מ"ר מעבר למותר.
5. בבקשה משנת 1991 לקבלת היתר בנייה להרחבת הדירה בקומה השנייה ניתן פטור ע"י הג"א לבניית ממ"ד לפי בקשת בעלת הדירה ובניית המשך קירות של ממ"ד בחזית האחורית מתוכננת בתוך חדר מגורים (סלון) שהורחב בדירת הקרקע בהיתר משנת 2020.
6. בתכנית האדריכלית אין התייחסות לשינויים והרחבת דירת הקרקע שאושרו בהיתר משנת 2020.
7. המצב הקיים בקומת הקרקע הוצג לפי מצב קיים לפני הוצאת ההיתר להרחבת דירת הקרקע וזאת בניגוד לחוק התכנון והבניה.



2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הממ"ד והמצללה שכן אין כל הצדקה לתכנן ממ"ד שלא מעל ממ"ד מתוכנן ולייצר קירות יורדים ללא התייחסות למתוכנן שאושר בהיתר הבניה מס' 20-0864. קירוי הפרגולה על הגג בניגוד להוראות תכנית ג1 והנחיות מרחביות, ולדחות שאר טענות המתנגדים.

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 תכנן הבניה (בקרת תכנן ע"י מהנדס הוועדה),

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

מאיר טטרו: בשנות ה-90, הדיירת בקומת קרקע הייתה מקבלת. אחרי כמה שנים התנגדה לכל התהליך הזה וגם להיתר, היא לא הסכימה למיקום של הממ"ד.

ההחלטה: החלטה מספר: 12/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023:

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדירה קיימת בקומה השנייה שכן:

- בבקשה משנת 1991 לקבלת היתר בנייה להרחבת הדירה בקומה השנייה ניתן פטור ע"י הג"א לבניית ממ"ד לפי בקשת בעלת הדירה ובניית המשך קירות של ממ"ד בחזית האחורית מתוכננת בתוך חדר מגורים (סלון) שהורחב בדירת הקרקע בהיתר משנת 2020.
- בתכנית האדריכלית אין התייחסות לשינויים והרחבת דירת הקרקע שאושרו בהיתר משנת 2020.
- המצב הקיים בקומת הקרקע הוצג לפי מצב קיים לפני הוצאת ההיתר להרחבת דירת הקרקע וזאת בניגוד לחוק התכנון והבניה.
- דירת המבקש הורחבה עד 108 מ"ר לפי הוראות התכנית 2104 (טיפוס B2) בהיתר בנייה שניתן בשנת 1991 (בקשה מס' 91-0605) ושטח הדירה לאחר התוספת המבוקשת חורג בכ-3 מ"ר מעבר למותר.
- קירוי הפרגולה ע"י בד נוגד הוראות תכנית ג1 ותקנות התכנון והבניה ואי התאמה בין תנוחות הקומות לבין חתכים וחזיתות.

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הממ"ד והמצללה שכן אין כל הצדקה לתכנן ממ"ד שלא מעל ממ"ד מתוכנן ולייצר קירות יורדים ללא התייחסות למתוכנן שאושר בהיתר הבניה מס' 20-0864. קירוי הפרגולה על הגג בניגוד להוראות תכנית ג1 והנחיות מרחביות, ולדחות שאר טענות המתנגדים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
העוגן 26, 3741 (רחוב) 2 79

9011/12	גוש/חלקה	22-1472	בקשה מספר
עגמי וגבעת עליה	שכונה	06/09/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3741-002	תיק בניין
487.00	שטח	20-01188	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 איוויב נדל"ן בע"מ
 הרבי מבכרך 16, תל אביב - יפו 6684948

עורך הבקשה
 אדם כהן
 בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 487.01,
 במרתפים: מספר מרתפים, מקלט,
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר גז, אחר: דירות גן,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 5,
 על הגג: חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, אחר: בריכה,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2,

בריכה: קומה: 2, מיקום: מרפסת קומת הגג, נפח (מ"ק): 10.00, גודל: 12.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות
 הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וקומה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף,

כולל ההקלה הבאה:

תוספת צפיפות בשיעור של 20% ותכנון 5 יחידות דיור בצפיפות ממוצעת של 80 מ"ר לפחות לעומת 4 דירות מותרות.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר
 # התנאי



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 רשות הכבאות,

תנאים בהיתר

התנאי #	
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אישור רשות כבאות.
3	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.
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	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו,

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, רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה,

תנאים לתעודת גמר

התנאי #	
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה ואישור סופי של אגף הנכסים שכל השטח הציבורי פונה.
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו,
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:



החלטה: החלטה מספר: 13/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-23-2 מתאריך 22/02/2023:

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וקומה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף,

כולל ההקלה הבאה:

תוספת צפיפות בשיעור של 20% ותכנון 5 יחידות דיור בצפיפות ממוצעת של 80 מ"ר לפחות לעומת 4 דירות מותרות.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

#	תנאי
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 רשות הכבאות,

תנאים למתן היתר

#	תנאי
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 רשות הכבאות,

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אישור רשות כבאות.
3	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.
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	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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



#	תנאי
2	רשיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה ואישור סופי של אגף הנכסים שכל השטח הציבורי פונה,
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו,
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה פרנקל ידידיה 70

6947/78	גוש/חלקה	22-1580	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	20/09/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0031-070	תיק בניין
256.00	שטח	19-02460	בקשת מידע

מבקש הבקשה
 רמדור סחר בע"מ
 יסוד המעלה 44, תל אביב - יפו 6605544

עורך הבקשה
 אסף אשרוב
 שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 כמות קומות לתוספת: 2.6, כמות יח"ד לתוספת: 3, תוספת אחרת: 2.65 קומות,
 בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 94.7, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 94.7, השימוש בתוספת
 המבוקשת: למגורים,
 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 אור זנד)

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לבניין קיים מכוח תמ"א 38, לאחר השינויים, בניין בן 6 קומות למגורים (כולל קומת הביניים) ובנייה חלקית על הגג מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע ומקלט מכוח תמ"א 38 עבור 7 יחידות דור, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
 - א. תוספת 2.65 קומות מכוח תמריצי תמ"א 38
 - ב. תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
 - ג. תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
 - ד. הקלה בקו בניין צידי מכוח תמריצי תמ"א 38
 - ה. הקלה בקו בניין אחורי מכוח תמריצי תמ"א 38
 כולל ההקלה הבאה:
 הפיכת קומת בינים לקומה טיפוסית לפי פרוטוקול 219
2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.



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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין,
2	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902460 על כל 19 סעיפיה,
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה,
4	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס,
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

החלטה: החלטה מספר: 14
 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023:

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לבניין קיים מכוח תמ"א 38, לאחר השינויים, בניין בן 6 קומות למגורים (כולל קומת הביניים) ובנייה חלקית על הגג מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע ומקלט מכוח תמ"א 38 עבור 7 יחידות דיור, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:



- א. תוספת 2.65 קומות מכוח תמריצי תמ"א 38
 ב. תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38
 ג. תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
 ד. הקלה בקו בניין צידי מכוח תמריצי תמ"א 38
 ה. הקלה בקו בניין אחורי מכוח תמריצי תמ"א 38

כולל ההקלה הבאה:
 הפיכת קומת בינים לקומה טיפוסית לפי פרוטוקול 219

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין,
2	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902460 על כל 19 סעיפיה,
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה,
4	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס,
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



ההחלטה התקבלה פה אחד.



01/03/2023
 ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה מזרחי 19

6930/10	גוש/חלקה	22-1650	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	02/10/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0172-019	תיק בניין
185.00	שטח	20-00574	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שירה גרילק
 שרון אריה אדר 2, תל אביב - יפו 6955302 קרן גרילק
 ויתקין 15, רמת השרון 4726386

עורך הבקשה

ניצה סמוק
 שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה [סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש]: 4, שטח הריסה [מ"ר]: 435.67,
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: ממ"מ, חדר משאבות, מאגרי מים, חדר אופניים, אחסנה,
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חנות שאינה בית אוכל, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1,
 על הגג: קולטי שמש, אחר: גנראטור, מזגנים,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
 העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זנד אור)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
 - הריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בן 4 קומות ושתי קומות חלקיות, במקום 3 קומות וקומת גג חלקית המותרים

כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית לשם תכנון מיטבי
- העברת זכויות בנייה בין הקומות למימוש מלוא הזכויות ב-4 קומות שוות מכות התכנית
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 1.5 מ' המהווה 40% מהמרווח המותר בחזית אחורית
- בניית חדר המדרגות בבליטה עד 30% מקו הבניין האחורי המותר בקיר ללא פתחים בהתאם



- לבנוי במגרש השכן.
- הקלה לגובה נטו של 5.5 מ' בקומה המסחרית במקום 4.5 מ' המותרים, בהתאם לבנוי במזרחי 17 ובמזרחי 21 לשם הוספת יציע בהתאם לבנוי אצל שכן.
- הקמת מצללות ממסגרת בטון בקומות 4 ו-5

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדרת 10.2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 ותקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

3. מומלץ לאשר חריגה ממדיניות הוועדה לשם תכנון אופטימלי לרבות הבלטת חדר המדרגות המשותף לאחור עד 30% (ללא פתחים) בהמשך לדופן הבנוי במגרש השכן לשם יצירת בניה בקיר משותף חופף והגבהת קומת הקרקע לטובת יציע בהתאם לקיים במגרש השכן שמוצדק מבחינה תכנונית ואדריכלית.

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	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	אין לסגור חללים עוברים במפלס קומת הקרקע והיציע ואין להוסיף גישה ליציע מתוך חדר המדרגות המשותף על מנת לא לייצר קומה נוספת.
3	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.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום,



תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

ההחלטה: החלטה מספר: 15
 22/02/2023 מתאריך 2-23-0004 מספר ובניה מספר

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
 - הריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בן 4 קומות ושתי קומות חלקיות, במקום 3 קומות וקומת גג חלקית המותרים

כולל ההקלות הבאות:

- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית לשם תכנון מיטבי
- העברת זכויות בנייה בין הקומות למימוש מלוא הזכויות ב-4 קומות שוות מכות התכנית
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 1.5 מ' המהווה 40% מהמרווח המותר בחזית אחורית
- בניית חדר המדרגות בבליטה עד 30% מקו הבניין האחורי המותר בקיר ללא פתחים בהתאם לבנוי במגרש השכן.
- הקלה לגובה נטו של 5.5 מ' בקומה המסחרית במקום 4.5 מ' המותרים, בהתאם לבנוי במזרחי 17 ובמזרחי 21 לשם הוספת יציע בהתאם לבנוי אצל שכן.
- הקמת מצללות ממסגרת בטון בקומות 4 ו-5

- בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי להסדרת 10.2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 ותקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

- מומלץ לאשר חריגה ממדיניות הועדה לשם תכנון אופטימלי לרבות הבלטת חדר המדרגות המשותף לאחור עד 30% (ללא פתחים) בהמשך לדופן הבנוי במגרש השכן לשם יצירת בניה בקיר משותף חופף והגבהת קומת הקרקע לטובת יציע בהתאם לקיים במגרש השכן שמוצדק מבחינה תכנונית ואדריכלית.

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



תנאים להיתר

#	תנאי
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 תכנ ע"י מהנדס הוועדה),
4	תשלום אגרות והיטלים,

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך י'רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אין לסגור חללים עוברים במפלס קומת הקרקע והיציע ואין להוסיף גישה ליציע מתוך חדר המדרגות המשותף על מנת לא לייצר קומה נוספת,
3	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.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),

הערה: טיטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ראשית חכמה 16

6972/308	גוש/חלקה	22-1463	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	05/09/2022	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	3515-016	תיק בניין
284.00	שטח	21-00603	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פנחס פרץ

יואל משה סלומון 16, אשדוד 7751816 גיל גאון
 ת.ד. 20, חצב 7984200 שם טוב גבריאל
 קלישר 11, חולון 5828217 הדרית פלד
 אוסישקין 11, הרצליה 4640611 נאור שם טוב
 קלישר 11, חולון 5828217

עורך הבקשה

רואי עמית

תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש המקום כיום: בהיתר תעשייה,

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): תעשייה, שימוש מבוקש: מגורים
 בקומות 1-3, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 391.46, למקום
 אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

חוי"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתכנית ב-3 קומות עליונות של בניין קיים מעל קומת הקרקע מסחרית מאולמות מלאכה בהיתר למגורים עם 9 יח"ד עם מקלט במרתף, שכן:

1. מדובר בשימוש חורג לתכנית מאולמות מלאכה למגורים כאשר השימוש למגורים אינו ברשימת השימוש המותרים בתכנית ומהווה סטייה ניכרת מאחר ואינו משתלב באופי הסביבה, לא הומלץ מבחינה אדריכלית ומנוגד למגמות התכנון באזור שלפי מדיניות החדשה שאושרה ותכנית המתאר העירונית מיועד לשימושים לתעסוקה ומלאכה זעירה בלבד.
20. מהווה תוספת שטח ושינויים בבניין לטובת השימוש החורג למגורים בלבד בגדר סטייה ניכרת.
21. מהווה צירוף שטח המרפסות לשטח העיקרי של הדירות וסגירתן בבניה קשיחה מחוץ לקוי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת.
2. התכנון אינו מיטבי ומוצע ללא פתרון אוורור לכל החדרים, ללא התייחסות לבניה ללא היתר בחצר ועל הגג, ללא הצגת חזית אחידה ופתרונות לפיתוח שטח המגרש.
3. סורבה ע"י מכון הרישוי בהתייחס לחניה ולפתרונות האשפה המוצעים לשם השימוש החדש.



4. הוגשה ללא מפת מדידה שלא מאפשר לבחון התאמת קונטור הבניין למאוסר בהיתר לרבות מעטפת החיצונית והבליטות ממנה.

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),

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

ההחלטה: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-23-2 מתאריך 22/02/2023:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתכנית ב-3 קומות עליונות של בניין קיים מעל קומת הקרקע מסחרית מאולמות מלאכה בהיתר למגורים עם 9 יח"ד עם מקלט במרתף, שכן:

3. מדובר בשימוש חורג לתכנית מאולמות מלאכה למגורים כאשר השימוש למגורים אינו ברשימת השימוש המותרים בתכנית ומהווה סטייה ניכרת מאחר ואינו משתלב באופי הסביבה, לא הומלץ מבחינה אדריכלית ומנוגד למגמות התכנון באזור שלפי מדיניות החדשה שאושרה ותכנית המתאר העירונית מיועד לשימושים לתעסוקה ומלאכה זעירה בלבד.
2. מהווה תוספת שטח ושינויים בבניין לטובת השימוש החורג למגורים בלבד בגדר סטייה ניכרת.
3. מהווה צירוף שטח המרפסות לשטח העיקרי של הדירות וסגירתן בבניה קשיחה מחוץ לקוי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת.
3. התכנון אינו מיטבי ומוצע ללא פתרון אזורי לכל החדרים, ללא התייחסות לבניה ללא היתר בחצר ועל הגג, ללא הצגת חזית אחידה ופתרונות לפיתוח שטח המגרש.
4. סורבה ע"י מכון הרישוי בהתייחס לחניה ולפתרונות האשפה המוצעים לשם השימוש החדש.
5. הוגשה ללא מפת מדידה שלא מאפשר לבחון התאמת קונטור הבניין למאוסר בהיתר לרבות מעטפת החיצונית והבליטות ממנה.

#	תנאי
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



#	תנאי
	נערכו שינויים מרחביים,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),

תנאים למתן היתר

#	תנאי
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),

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 4 3970

6992/4	גוש/חלקה	22-1784	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	08/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3970-004	תיק בניין
2,572.00	שטח	20-01682	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים ומתקנים טכניים, חניות, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות קרקע, לובי ראשי, בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 89, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: בניית 2 בנייני מגורים בני 10 קומות ברוטו (כולל ק. קרקע וק. גג חלקית ובהן יח"ד), חניון ופיתוח משותף עם מגרש 116. ניווד שטחים ויח"ד בין מגרשי מתחם א' בהתאם לסעיף 1.4 ז' ב' בתב"ע וכפי שמופיע בתכנית העיצוב, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

1. לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים חדשים למגורים, בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 מפלסי מרתף משותף ועם סך הכול 89 יחידות דיור בתחום המגרש הנדון.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
 - א. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מטרים במקום 3.3 מטרים המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
 - ב. הגבהת גובה מעקה גג עד 1.5 מטרים, במקום 1.3 מטרים המותר בתב"ע עבור תכנון מיטבי.
 - ג. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים עבור תכנון מיטבי ובהתאם למגמות התכנון באזור.



ד. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - 89 יח"ד לעומת 74 יח"ד המותרים על פי תב"ע (לאחר ניוז של 2 יח"ד ממגרש 101) וזאת בהתאם למגמות התכנון באזור ולשם הגדלת מלאי יחידות הדיור באזור.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 19 מקומות חניה החסרים למילוי זרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה),
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ,
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה,
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
6	יש לחתום על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח. 2 יש להציג תשריט סטטוס פיננסי ולהשלים פיננסיים בהתאם לנספח שלביות הפיננסיים בהתאם לתב"ע 2725,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אישור רשות הכבאות.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 50080 ש.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים,

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	רישום זיקת הנאה הדדית עם המגרש הסמוך (מגרש 116) לחניון המשותף במרתף עם דרך הגישה אליו עבור כל דיירי הבניינים (במגרש 117 ומגרש 116),
3	תאום עם אדריכל העיר לנושא חומרי הגמר במעטפת ובפיתוח לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח,
4	1) רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב בתחום התכנית ברשם המקרקעין. 2) רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור. 3) חתימה על הסכם תחזוקה מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.



התנאי

- 4) השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי בהתאם להסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.
- 5 רישום סופי בטאבו של תכנית מכבי יפן,
- 6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 26 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,
- 7 יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

ההחלטה: החלטה מספר: 17/ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023:

5. לאשר את הבקשה להקמת 2 בניינים חדשים למגורים, בני 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 מפלסי מרתף משותף ועם סך הכול 89 יחידות דיור בתחום המגרש הנדון.
4. לאשר את ההקלות הבאות:
- א. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מטרים במקום 3.3 מטרים המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
- ב. הגבהת גובה מעקה גג עד 1.5 מטרים, במקום 1.3 מטרים המותר בתב"ע עבור תכנון מיטבי.
- ג. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים עבור תכנון מיטבי ובהתאם למגמות התכנון באזור.
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - 89 יח"ד לעומת 74 יח"ד המותרים על פי תב"ע (לאחר ניוז של 2 יח"ד ממגרש 101) וזאת בהתאם למגמות התכנון באזור ולשם הגדלת מלאי יחידות הדיור באזור.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 19 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן,
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה,
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
6	יש לחתום על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח. 2) יש להציג תשריט סטטוס פינויים ולהשלים הפינויים בהתאם לנספח שלביות הפינויים בהתאם לתב"ע 2725,



תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן,
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402),
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה,
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,
6	1) יש לחתום על הסכם תחזוקת השפ"פ מול אגף הכנסות מבניה ופיתוח. 2) יש להציג תשריט סטטוס פינויים ולהשלים הפינויים בהתאם לנספח שלביות הפינויים בהתאם לתב"ע 2725,

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אישור רשות הכבאות.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 50080 ש.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל היתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבוננו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	רישום זיקת הנאה הדדית עם המגרש הסמוך (מגרש 116) לחניון המשותף במרתף עם דרך הגישה אליו עבור כל דיירי הבניינים (במגרש 117 ומגרש 116),
3	תאום עם אדריכל העיר לנושא חומרי הגמר במעטפת ובפיתוח לפני ביצוע על ידי ביצוע דוגמאות בשטח,
4	1) רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב בתחום התכנית ברשם המקרקעין. 2) רישום בפועל של זיקת הנאה לטובת הציבור. 3) חתימה על הסכם תחזוקה מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח. 4) השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי בהתאם להסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.
5	רישום סופי בטאבו של תכנית מכבי יפו,
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 26 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
2 3970 ,7 3969

6992/3	גוש/חלקה	22-1785	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	08/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3969-007	תיק בניין
1,483.00	שטח	20-01656	בקשת מידע

מבקש הבקשה

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

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים ומתקנים טכניים, חניות, בקומת הקרקע: אחר: דירות קרקע, לובי ראשי, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 63, על הגג: קולטי שמש, אחר: מעבים, גישה לשוטי אשפה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1, פירוט נוסף: בניית בניין מגורים בן 9 קומות ברוטו (כולל ק. קרקע וק. גג חלקית ובהן יח"ד). חניון ופיתוח משותף עם מגרש 17, 2 קומות מרתף, כניסה לחניון ממגרש 117 (בקשה מס' 19769). ניווד שטחים ויח"ד בין מגרשי מתחם א' בהתאם לסעיפים 1.4 ז' ב' בתב"ע וכפי שמופיע בתכנית העיצוב, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

1. **לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 מפלסי מרתף משותף ועם סך הכול 63 יחידות דיור בתחום המגרש הנדון.**
2. **לאשר את ההקלות הבאות:**
 - א. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מטרים במקום 3.3 מטרים המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
 - ב. הגבהת גובה מעקה גג עד 1.5 מטרים, במקום 1.3 מטרים המותר בתב"ע עבור תכנון מיטבי.
 - ג. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים עבור תכנון מיטבי ובהתאם למגמות התכנון באזור.
 - ד. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% - 63 יח"ד לעומת 53 יח"ד המותרים על פי תב"ע (לאחר ניווד של 11 יח"ד ממגרשים 103 ו-104) וזאת בהתאם למגמות התכנון באזור ולשם הגדלת מלאי יחידות הדיור באזור.



3. לאשר פתרון חלופי להסדר 14 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה),
4	1) יש להציג תשריט סטטוס פינויים ולהשלים הפינויים בהתאם לנספח שלביות הפינויים בהתאם לתב"ע 2725. 2) הצגת מסמך עיצוב אדריכלי נופי מאושר ע"י הוועדה. 3) הצגת אישור מה"ע לתכנית הפיתוח שתכלול את הכבישים והשצי"פים בתכנית.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אישור רשות הכבאות.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12064 נטי.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	* 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.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום,
3	1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצי"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו, 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

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



#	תנאי
	(הבריות) 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),
1	יש להציג תשריט סטטוס פינויים ולהשלים הפינויים בהתאם לנספח שלביות הפינויים בהתאם לתב"ע 2725. 2
4	הצגת מסמך עיצוב אדריכלי נופי מאושר ע"י הוועדה. 3) הצגת אישור מה"ע לתכנית הפיתוח שתכלול את הכבישים והשצי"פים בתכנית. ,

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אישור רשות הכבאות.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12064 ש.,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* 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 ,
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום,
3	1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך. 2) אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שייעודו שצי"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבוננו.,
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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
1	רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב בתחום התכנית ברשם המקרקעין. 2) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור. 3) חתימה על הסכם תחזוקה מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח. 4) השלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי בהתאם להסכם פיתוח באגף להכנסות בנייה מפיתוח.,
3	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/03/2023
ח' אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 23

6943/64	גוש/חלקה	23-0120	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	16/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0038-023	תיק בניין
424.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה
 קבוצת אלפא י.ג יזמות ובניה בע"מ
 בקר 11, ראשון לציון 7535917

עורך הבקשה
 אורית פנחס
 מיזמן 23א, תל אביב - יפו 6901885

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
 מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 925.56,
 במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטח נלווה למגורים ע"פ עג,
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, כמות חנויות: 3, כמות חדרי שירותים: 3,
 בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 24,
 על הגג: קולטי שמש,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
 העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

1. **לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ועם סך הכול 23 יחידות דיור (מתוכם אחת על הגג).**
2. **לאשר את הפרסומים הבאים:**
 - א. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי המותר על ידי בניה במרחק של עד 4.5 מטרים במקום עד 5 מטרים המותר עבור מימוש זכויות מותרות ותמריצי תמ"א 38.
 - ב. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 קומות המותרות בהתאם למותר בתמ"א 38 ובהתאם למדיניות הוועדה ולמגמות התכנון באזור.
3. **לאשר את ההקלות הבאות:**
 - א. הבלטת גזוזטרות לחזית האחורית בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
 - ב. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה עבור תכנון מיטבי וניצול זכויות.
 - ג. ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי וניצול זכויות.



4. לאשר את המלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לא לקבוע מקומות חניה כלל בתחום המגרש (0 מקומות חניה) עקב הימצאות המגרש ברחוב מוטה הליכה (מדרחוב נווה שאנן) בה הגישה לכלי רכב חסומה על ידי רשות תמרור מקומית וזאת בהתבסס על סעיף 2 ו' בתקנות החנייה הארציות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

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,

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש),
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה,
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/02/2023:

ההחלטה: החלטה מספר: 19 / וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0004-2 מתאריך 22/02/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ועם סך הכול 23 יחידות דיור (מתוכם אחת על הגג).



2. לאשר את הפרסומים הבאים:

- א. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי המותר על ידי בניה במרחק של עד 4.5 מטרים במקום עד 5 מטרים המותר עבור מימוש זכויות מותרות ותמריצי תמ"א 38.
- ב. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 קומות המותרות בהתאם למותר בתמ"א 38 ובהתאם למדיניות הוועדה ולמגמות התכנון באזור.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הבלטת גזוזטרות לחזית האחורית כשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
- ב. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה עבור תכנון מיטבי וניצול זכויות.
- ג. ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי וניצול זכויות.

- 4. לאשר את המלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לא לקבוע מקומות חניה כלל בתחום המגרש (0 מקומות חניה) עקב הימצאות המגרש ברחוב מוטה הליכה (מדרחוב נווה שאנן) בה הגישה לכלי רכב חסומה על ידי רשות תמרור מקומית וזאת בהתבסס על סעיף 2 ו' בתקנות החנייה הארציות.

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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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



תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש,
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה,
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

