12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-23-0005 תאריך: 08/03/2023 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:03
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	17-1965	0954-017	ברקאי שמואל 17	קלודי ז'אן שלוסברג	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	22-1842	0953-031	עלומים 31	עדי הנץ	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	11
3	22-1153	2199-007	גליקסברג 7	חיים גרשון	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	14
4	22-1604	0885-009	יהונתן 9	אלעד אבן חן	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	19
5	20-0105	0092-001	חובבי ציון 1	ערן גולן	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	24
6	22-1759	0352-004	סמטת לאן ב' 4	טי.סי.אף. פרוייקטים בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	28
7	22-2115	0783-041	טשרניחובסקי 41	נחום שור	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	33
8	22-1578	0757-018	דפנה 18	תדהר ייזום 3 (2018), שותפות מוגבלת	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	39
9	22-1927	0261-011	ארבע ארצות 11	אלמוג 38 בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	47
10	18-1882	0073-003	המגיד 3	גיל אהרן מרגולים	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	50
11	22-1641	0302-017	שפינוזה 17	תמר אמזל	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	53
12	22-1692	0486-010	מוסנזון בן-ציון דר' 10	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	55
13	22-1694	0486-012	מוסנזון בן-ציון דר' 12	ערן שילר	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	60
14	22-1781	3714-018	גדיש 18	מזל אשכנזי	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	65
15	22-1599	0537-005	שדרות המעפילים 5	אמנון שאול ובניו	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	68
16	21-1551	3707-044	שקד 46	מזל בן עטר	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'ו) מעל בניין קיים בהיתר	73
17	22-1559	0034-063	מטלון 63	רחל גולדברג	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	76
18	22-1854	3503-028	הראב"ע 28	עמית שומוביץ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	79
19	22-1938	3004-216	יפת 216	מגדלי המרכז הנדסה ובניה בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	83

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-23-0005 תאריך: 08/03/2023 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:03
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העיריה	ע"י מ"מ ענת בן-לוי יליזרוב
נציגים בעלי דעה מייעצת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא
	אסף הראל	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה	
	גל שרעבי	המשנה לראש העירייה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העיריה	
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייעצת	אדר' חגית אלדר	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדר' טלי דותן	מ"מ נציגת שר הפנים	
	אדר' עמית גולדשטיין	מ"מ נציג שר הפנים	
	נילי יוגב	נציגת השר לאיכות הסביבה	
	טל בן דוד כהן	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	
	אינג' לזר פלדמן	נציג שר הבינוי והשיכון	
	אינג' ולרי פוהורילס	נציגת שר הבריאות	
	רפ"ק מוטי מאירי	נציג שר המשטרה	
	גילי טסלר-אשכנזי	נציגת מינהל מקרקעי ישראל	
	אדר' בתיה מלול	נציגת מינהל התכנון	
	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות	

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

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מהנדסת רישוי בכירה	
	אלנה דוידזון	מהנדסת רישוי בכירה	
	אדר' 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 אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ברקאי שמואל 17, ברקאי שמואל 19, ברקאי שמואל 21

בקשה מספר	17-1965	**גוש/חלקה**	6628/580
תאריך הבקשה	11/12/2017	**שכונה**	'רמת אביב ג
תיק בניין	0954-017	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע		**שטח**	1,140.00

מבקש הבקשה
גלית לבקוביץ
ברקאי שמואל 21, תל אביב - יפו 6969921קלודי ז'אן שלוסברג
אפקים 21, תל אביב - יפו 6969759

עורך הבקשה
יעל שוץ
ת.ד. 7677, קדימה-צורן 4282300

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2424, 2691, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע וקומה 2, מעטפת בקומה 1, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: התרמת הדירה להרחבה המבוקשת בחזית ולאחור., תוספת אחרת: מרתף לדירת קרקע לפי ע1, חדר על הגג לפי ג1 לדירה בקומה 2, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 15, חומר הפרגולה: עץ ו/אוו מתכת, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צוב

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

בשל קיומה של תכנית מופקדת להתחדשות המרחב כולו בהליך של פינוי בינוי, ללא שלביות ביצוע וכן בלוחות זמנים קצרים למימוש ונוכח אחוז גבוה של הסכמות מטעם הבעלים, לא מומלץ בעת הזו לאשר את הבקשה שסותרת את מהות התכנית.

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבה דו-צדדית של 2 דירות אמצעיות בכניסה הקיצונית מזרחית בבניין טורי למגורים בן 3 קומות, הכוללים: **-שינויים פנימיים והרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע והקמת מרתף חלקי מתחתיה.**

-שינויים פנימיים והרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומה ב' (העליונה) והקמת חדר יציאה לגג . ההרחבה מוצעת מעל מעטפת בקומה א' האמצעית.
-הקמת מעלית חיצונית בחזית קדמית צמוד לחדר המדרגות המשותף, עם תחנת עצירה בכל הקומות + מבואת כניסה.

הערה: לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי לעניין בניית עמודים בקומה א', ניתנה אפשרות לעורכת הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הקמת מעטפת בקומה א', והתייחסות בדרפט ניתנה לגבי התוכנית המתוקנת.

מצב קיים:
על המגרש קיים בניין טורי למגורים בן 3 קומות, 3 כניסות (לפי הכתובות רחוב ברקאי שמואל 21, 19, 17) סה"כ 18 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
2016		בקשה דומה לבקשה הנדונה שכללה בנוסף שינויים והרחבת דירה קיצונית מזרחית בקומה נדחתה ע"י הועדה, מבלי להתייחס להתנגדויות, שכן: - השטח הדירות לאחר הרחבה מעבר לשטחים המותרים, חשוב השטחים שהוצג אינו נכון - הבנייה מוצעת ללא רצף בניגוד להוראות תב"ע 2424 ו-2691. - במסגרת הבקשה הקודמת בקומה א' באגף הקיצוני אושרה מעטפת וכעת מוצעת בהרחבה ללא התייחסות למעטפת שאושרה במסגרת הבקשה הקודמת. - הבנייה על הגג אינה תואמת לבנייה הקיימת ולבנייה המוצעת בבקשה 15-2438. - תכנון המעלית בבליטה מעבר למותר ב-0.30 מ', משולב במבואה שמכפילה רוחב המעלית ולא הוכח שתואם לעיצוב הבנייה הקיימת בסביבה.
		בקשה להרחבה דו צדדית של הדירה בקומה ב' באגף הקיצוני מזרחי על מעטפת בקומה א' 2015 אושרה ע"י הועדה המקומית והוצא היתר, אך לאחר קבלת התנגדויות שלא התקבלו 75% הסכמות, הבקשה הוחזרה לדיון נוסף לביטול ההיתר. בתאריך 27/12/2017 הועדה החליטה לבטל ההיתר מס' 17-0759 ולאשר הגשת תכנית מתוקנת ללא חדר יציאה לגג.
14-1308	2014	הסדרת מרפסת גג, לרבות מעקה היקפי, בקומה א' מעל הרחבה קיימת בקומת הקרקע , בחזית הצפונית.
13-0314	2013	שינויים פנימיים והרחבה דו צדדית של הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מזרחי, הקמת מרתף מתחתיה והסדרת גישה נוספת למרתף מהחצר.
06-587	2006	פתיחת וויטרינה וסידור מרפסת על גג הרחבה קיימת בקומת הקרקע, הגבהת מעקה סביב המרפסת והתקנת מזגן עליה.
06-0921	2006	הרחבה דו צדדית של דירה אחת בקומת הקרקע, בכניסה מערבית האמצעית.
98-0401	1998	שינויים פנימיים והרחבה דו צדדית של דירה אחת האמצעית בקומת הקרקע.
96-1102	1996	שינויים פנימיים והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה ובניית פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג.
94-0460	1994	הרחבה חד צדדית לכל הדירות באגף שלם הקיצוני-מערבי (3 דירות).
35	1977	שינויים והגדלת הדירות אמצעיות בקומות א', ב', ג'.
203	1975	שינויים והגדלת דירות בקומות א', ב', ג'.
334	1959	בניין בן 3 קומות ו- 2 מקלטים במרתף המכיל : בקומות א', ב', ג.

בעלויות:
הנכס רשום כבית משותף בבעלות קרן קיימת לישראל והחלק של תת-חלקות בחכירה. צורפו לבקשה החתימות מהבקשה הקודמת - חוכרים של תת חלקה מס' 13, 17. כ"כ צורפו חתימות של 10 חוכרים נוספים בנכס, המהווה 72% כולל המבקשים. לשאר החוכרים שלא חתמו, נשלחו הודעות והתקבלו התנגדויות לכך **שהבקשה הוגשה ללא הסכמות של 75% מבעלי הנכס.** על מסירת הודעות לגבי בניית מעטפת בקומה א' לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2424 טיפוס A+B ו- תכנית 2691)

	מותר	מוצע	סטייה

קווי הרחבה עפ"י תב"ע 2424	אחורי צפוני 5 מ' קדמי דרומי 3 מ'	5 מ' 4.30 מ'	1.30 מ' (לפי קו הרחבה ביחידות המורחבות) **ראה הערות**
זכויות בניה כולל 1/2 שטח חדר המדרגות ממ"ד-שטח שירות	דירה קיימת: 57.30 מ"ר תוספת בניה: 54.7 מ"ר סה"כ: 112 מ"ר 9 מ"ר + עובי קירות	**דירות הקיימת** : 58.10 מ"ר הרחבה מוצעת 50.14 מ"ר סה"כ 108.24 מ"ר 12.63 מ"ר (הממ"ד בחזית קדמית)	
הרחבה על פי 2691	בניה ברצף	מוצעת בניה בקומה ב' על מעטפת והמשך קירות ממ"ד בקומה א'.	
צפיפות ביח"ד	18 יח"ד	18 יח"ד	
מספר קומות	3	3	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

	מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכסית	40 מ"ר או 65% לפי הקטן מבינהם.	40.47 מ"ר	**0.47 מ"ר** הגג משותף, לא התקבלו הסכמת של 75% מבעלי הדירות, אלא הוגשו התנגדויות ולכן לא ניתן לאשר. חדר היציאה לגג שאושר ביח"ד חיצונית מזרחית בוטל ע"י הועדה לאחר שהתברר שגם ביח"ד זו לא ניתנו 75% הסכמות.
גובה ברוטו	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.10 מ'	
גובה נטו	כגובה קומה טיפוסית (2.50 מ') ולא יעלה על 3 מ'.	מוצע חדר יציאה לגג בגובה של 2.50 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית 1.2 מ' לצד	5.18 מ' 4.70 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	סולם מחדר המדרגות הראשי לא תואמת לבניה קיימת	בנייה על הגג קיימת רק ליח"ד אחת – אמצעית משנת 1996 (לפי ג' 23 מ"ר) ראה הערה

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / ע1):

	מותר	מוצע	סטייה
קומות	**1**	מרתף חלקי 46 מ"ר עם חצר אנגלית מוצמד לדירת הקרקע	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים	לא נרשם יעוד	ללא יעוד
תכסית	לפי שטח דירת הקרקע (108.24 מ"ר),	42.56 מ"ר	המרתף מוצע מעבר לקירות החיצונים של הדירה לצד הצפוני (אחורי) כולל חצר אנגלית, כפי שנבנה

			המרתף ביח"ד הקיצונית מזרחית (היתר 13-0314)

מעלית תב"ע 2710 :

	מותר	מוצע	סטייה
	הבלטת מעלית בחזית קדמית עד 1.40 מ' מקיר הבניין.	הבלטת מעלית 1.20 מ'	בצמוד למעלית מוצעת מבואה 1.85/1.20 מ' לכל גובה הבניין. הפתרון שהוצג לא משתלב עם מעלית שאושרה בכניסה מס'17 ולא ניתן לאשרו.

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
אוורור חדרי שירותים	+		
פרגולה על מרפסת הגג	+		

הערות נוספות:

1. **התוכנית המוצעת אינה תואמת** את הבינוי העקרוני של טיפוס A ו B בתב"ע 2424 . יחד עם זאת על פי תב"ע 2691 הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי. ההרחבה תואמת את ההרחבה הקיימות בקומת הקרקע בבניין, פרט לאדניות.
2. לפי הוראות תב"ע 2424 ניתן להרחיב דירות אך ורק באגף שלם. תב"ע 2691 מאפשרת גם בניה על עמודים אך במקרים בהם מדובר במבנים בני שתי קומות. הבקשה הוגשה להרחבת דירה בקומה שניה מעל עמודים ללא מעטפת בקומה האמצעית - קומה א', הנ"ל בניגוד להוראות תב"ע 2691 לעניין בניה ללא רצף ולא ניתן לאשרו. לאור זאת הוגשה תכ' מתוקנת שכוללת כעת הסדרת מעטפת בקומה א' לעומת עמודים.
3. בחצר קיימות גדרות פנימיות.
4. בתאריך 08/11/2017 אישרה הוועדה המקומית לבצע פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב להכנת תכנית להתחדשות במתחם ברקאי (בין אפקה לרמת אביב ג') וקבע תנאים בחלוקת המגורים להגשת היתרים עד לאישור התכנית, כמפורט:
"- לא יצא היתר בנייה, כולל היתרים מכח תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם ברקאי. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
- הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוצים, תוספת ממ"דים לדירות קיימות ו/או חיזוק ללא תוספת יחידות דיור או קומות."

התקבלה חוות דעת צוות תכנון צפון ע"י אדר' מאיר אלואיל בתאריך 19/11/17:
"להלן חו"ד גנרית לסוגי הבקשות השונים:
1. הריסה, בבנייה, ע1, ג1, מרפסות, תוספת יח"ד, תוספת קומות - בהתאם להחלטת הועדה 17-0023 ב' מיום 8/11/2017 לפי סעיף 78 תנאים מגבילים להיתרי בניה : לא ממליצים לאשר שכן עלול לפגוע במגמת תכנון ופתוח המתחם כולו כיחידה אחת באופן שיאפשר בין השאר מתן פתרון לשטחים פתוחים משותפים וחניה גם למגרשים הפנימיים שאינם גובלים בדרך.
2. חיזוק בלבד, ממ"דים - אין מניעה".

לאור החלטת הוועדה המקומית וחוות דעת צוות תכנון, לא אושרה הבקשה.
בתאריך 24/01/2018 התקבלה חוות דעת מתוקנת של אדר' מאיר אלואיל מצוות תכנון צפון בנוגע לבקשות ב"מתחם ברקאי" כמפורט:

לאור בדיקה נוספת של הבקשה אני מעדכן את חוו"ד הקודמת וממליץ לאשר את הבקשה מבחינה תכנונית כיוון ש:
1. **תיק המידע נמסר והבקשה הוגשה טרם פרסום לפי 78+77 ,**
2. **ההרחבה מוצעת בקונטור הרחבה קיימת**
3. **לפי חוו"ד השרות המשפטי לא יינתנו תמריצי בניה מתוקף תמ"א 38 עבור תוספת בניה שנבנתה בהיתר לאחר 2005 בבקשות להריסה ובניה מחדש ולפיכך הבניה המבוקשת אין בה להשפיע על נפח הבניה בתכנית המקודמת בהתאם לתנאים מקבילים.**

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אלמוג בן שלום	רחוב ברקאי שמואל 19, תל אביב - יפו 6969919	
גליה -הלינה שיפמן	רחוב ברקאי שמואל 17, תל אביב - יפו 6969917	
זיוה בשן	רחוב ברקאי שמואל 17, תל אביב - יפו 6969917	
חנה אדר בשם מר אורן	רחוב ויסוצקי 17, תל אביב - יפו 6233800	

שם	כתובת	נימוקים
יוסי שיפמן	רחוב ברקאי שמואל 17, תל אביב - יפו 6969917	
מנשה ברק	רחוב ברקאי שמואל 21, תל אביב - יפו 6969921	
מרדכי ארז	רחוב ברקאי שמואל 19, תל אביב - יפו 6969919	
עליזה חיון	רחוב ברקאי שמואל 17, תל אביב - יפו 6969917	
רות שלמי	רחוב ברקאי שמואל 19, תל אביב - יפו 6969919	
רותי לריסה יוזפסון	רחוב ברקאי שמואל 17, תל אביב - יפו 6969917	
שמשון בשן	רחוב ברקאי שמואל 17, תל אביב - יפו 6969917	
תמר אורן	רחוב ברקאי שמואל 17, תל אביב - יפו 6969917	
תמר ארז	רחוב ברקאי שמואל 19, תל אביב - יפו 6969919	

עיקרי ההתנגדויות:
המתנגדים בעלי דירות בבניין הנדון, אינם מתנגדים לבנייה/הרחבה של הדירות למעט הבנייה על הגג המשותף.
יש לציין שלפי הבדיקה שנערכה, חלק מהמתנגדים חתומים על מפרט ההגשה. להלן המתנגדים שחתומים על המפרט: עליזה חיות, תמר אורן, רותי לאריסה יוזפסון, רות שלומי, תמר ארז, מרדכי ארז, ואלמוג בן שלום.

התייחסות להתנגדויות:
ללא הסכמת 75% מבעלי הזכויות בבניין לא ניתן לאשר בניה על הגג המשותף.
יש לציין שמדובר על הבניין טורי עם 3 כניסות ברקאי 17,19,21. בכניסה ברח' ברקאי 17 הועדה המקומית לא אישרה לבנית חדר יציאה לגג ללא הסכמה של 75% מבעלי הבניין.
בהתאם למפורט לעיל, לקבל את ההתנגדויות בחלקו לגבי בניה על הגג ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י שרה בובליל 28/12/2017

<u>תנועה</u>
בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

<u>אצירת אשפה</u>
נדרש להציג את פתרון האשפה הקיים בבניין בתכנית קומת הקרקע.
ולציין את הנפחים וצבע המיכלים הקיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

<u>מקלוט</u>
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

<u>סיכום מכון הרישוי</u>
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח אהרון מיכאלי 14/12/2017
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות. בקומת הקרקע בחצר האחורית קיים מחסן מפלסטיק.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון / נעמי מוסקוביץ)

1. **לקבל את ההתנגדות בנושא הבניה על הגג ולא לאשר הקמת חדר יציאה לגג שכן לא התקבלה הסכמת של 75% מבעלי הזכויות בבניין.**
2. **לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה דו-צדדית של 2 דירות אמצעיות בכניסה הקיצונית מזרחית בבניין טורי למגורים בן 3 קומות, הכוללים:**
   - **שינויים פנימיים והרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע והקמת מרתף חלקי מתחתיה.**
   - **שינויים פנימיים והרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומה ב' (העליונה), ובניית מעטפת בקומה א' האמצעית.**
   - **תנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים שיפרטו בהמשך;**

3. לא לאשר הקמת פיר מעלית בכניסה הנדונה, שכן המבוקש לא משתלב עם מעלית שאושרה בנכיסה הסמוכה מס' 17 בבניין הנדון.

תנאים אחרי ועדה
1. אישור רמ"י.
2. רישום יעוד המרתף לפי המותר בתב"ע ע1.
3. ביטול הקמת מעלית חיצונית בכניסה הנדונה;

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות בעלי היתר לשיפוץ אגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר, עד גמר עבודות הבנייה.
תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים.
3. הצגת רישם הערת לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין שכל יח"ד -בקומה ב' ובקומת הקרקע עם המרתף המוצמד, ירשמו כיח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד, ואיסור מגורים במרתף.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בה יצוין כי על פי הבניה נושא בקשה להיתר מס' 1965-17 לא תילקח בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין/או במגרש.
הודעה על המלצה נשלחה לעורכך הבקשה

תיאור הדיון :
אלנה דוידזון: בוועדה הקודמת היו שתי בקשות, ניתן באזור הזה הרחבה, אבל בוצעו פרסומים 77, 78, לפי הפרסומים באזור הזה ניתן שיפוצים, מקלט או לשיקול דעת הוועדה, אנחנו אישרנו את שתי הבקשות הקודמות בתנאי שיירשם תקנה 27.
הלל הלמן: בהתחלה שללנו את הבקשות לפי הסעיפים המקוריים של 77, 78, אחר כך נתקבלה חוות דעת מתוקנת של צוות התכנון שהיא מאפשרת הרחבות בהתאם לקונטור הקיים, כן לאשר את זה, ולכן הבאנו את הבקשות לאישור. אבל הוספנו סעיף שלפיו התוספת לא תיחשב ותירשם הערה בעניין הזה. לעניין ההתחשבנות כתהיה תוכנית פינוי בינוי. השירות המשפטי טען כי ההערה הזאת לעניין שזה לא ייחשב היא הערה שאנחנו לא יכולים להוסיף כי לא היתה חלק מהפרסומים של 77 78. למרות זאת הועדה בפעם האחרונה ברחוב הנוטר 32 כן החליטה להשאיר את הסעיף הזה ובנושא הזה גם עכשיו יש פנייה של הנוטר 32, וגם פה אנחנו עומדים בפני ההחלטה בעניין הזה, האם לכלול את הסעיף הזה או לא לכלול?
כרמלה עוזרי: למה זה לא קשור לזכויות?
מאיר : בעקבות תוכנית שאנחנו מקדמים במקום לכל הבניינים והמטרה העיקרית של הפרסומים של 77 78, להצר את צעדיהם של כאלה שרוצים ומתכננים לבקש הריסה ובנייה של בניין שלם שזה באמת ייפגע במגמות התכנון כי הוא לא יאפשר אותו.
כרמלה עוזרי: האם זה פוגם בתוכניות?
מאיר: זה ייפגע בתוכנית הכוללת שאנחנו מתכננים לכל המתחם, בניינים אחרים שהם תלויים בעומק המתחם ואין להם נגישות לדרך לא יהיה להם פתרון לחנייה, אם הוא יהרס ויבנה בעצמו, אין נגישות לדרך. זאת אומרת התוכנית הכוללת לכל המתחם היא לא תוכל להתקדם.
כל זה אך ורק בנושא החנייה?
מאיר: המטרה בפרסום של 77 78 היה למנוע מצב או להקשות על בניין שלם לא הרחבות כאלה שקורות, עכשיו גם היזמים וגם אנחנו מודעים לזה שהחיים מתנהלים עד שתוכנית מתאשרת, אם מישהו רוצה תוכנית קונטור בקונטור, וגם אם מישהו רוצה להרחיב בתוכנית הרחבות ומה שלא יהיה וזה בקונטור מתחת כמו שנעשה וגם אנחנו צריכים לזכור שהתוכנית שאנחנו מקדמים זה סל זכויות סגור ואין פה דיון של תמורות ולפי תוכנית המיתאר ולפי תוכניות תקפות, זאת אומרת לפי תמ"א 38 לפי הרחבות ויש לנו סל זכויות סגור ואיתו אנחנו מתכננים. אין השפעה בנפחים ואם למישהו עכשיו וזה שאני מדבר על זה עכשיו, הסעיף הזה אני בדעה שלא צריך לשים אותו, זאת המצאה של הועדה המחוזית היא דרשה את ברחוב אלמגור 27 בנוה שרת, זאת המצאה שלה, זה נושא קנייני זה נושא שמקשה, ובפועל אין לו משמעות. כשיבוא אותו יזם וייתחשבן עם אותו דייר ויציע לו דירה הוא יכול להתעלם מהסעיף הזה כי אין לו משמעות. עוד 10 שנים אם לא תהיה לו תוכנית אבל הוא תקוע עם איזה סעיף שאף אחד לא יידע למה הוא נרשם ולמה הוא נחות לפניו לפי ההרחבה אני חושב שאין לו זכות לשים את הסעיף הזה. למה פתאום יש לו איזשהי מגבלה כזאת. אני חושב שלא צריך לשים את הסעיף הזה גם מהסיבה שאנחנו לא פירסמנו את הסעיף הזה, ולכן אין לנו שום זכות להמציא סעיפים אולי יש זכות אבל אנחנו לא צריכים. לא פרסמנו ב-77 78, מה שכן נעשה ברחוב אלמגור, נוה שרת זה פורסם, זאת אומרת ב-77 78 היה כתוב שתירשם הערת אזהרה וכאן לא עשינו את זה, כי זה לא נכון בסעיף הזה זה הועדה המחוזית ביקשה להוסיף את הסעיף הזה.
כרמלה עוזרי: אם יעשו פינוי בינוי שהתוספת הזה לא תיכלל בסל, בסכומים שהוא יבקש, נכון?
מאיר: אנחנו עשינו תוכנית לפינוי בינוי שאין לזה שום השפעה אם הוא יעשה הרחבה או לא יעשה הרחבה, זה נכון שהיזם והמצב של הדירות בברקאי לא זהה, כל אחד נכנס אחר לחלוטין. יש אנשים שעשו הרחבות, יש אנשים שעשו בסיטואציה דירת גן.
כרמלה עוזרי: כמה הוא מבקש תוספת הרחבה, מה התוספת פה?

מלי פולישוק: זה לא משנה, העניין העקרוני הוא החשוב.
אלנה דוידזון: 112 מבקשים הרחבת דירה ופלוס מעטפת מתחת לדירה וגם מבקשים חדר יציאה לגג, ובבקשות הקודמות היה הרחבת קומת קרקע ובניית מרתף.
מאיר: אני רוצה לומר עוד דבר אחד, הסעיף הזה שהוא נועד להקשות ולהרתיע אנשים להוציא היתרים יש לו משמעות אחת, יש מן אמירה שכזו אנשים באים מהר הם רוצים לשאת במשא ומתן עם היזם, כדי להקשות או למנוע מצב שיוציאו היתר לצורך משא ומתן אז הסעיף הזה יכול להרתיע.
שמואל גפן: למה אנחנו צריכים להתערב?
מאיר: אנחנו עדיין לא צריכים להתערב. צריך לאשר את הבקשה.
מלי פולישוק: בהיתר שהיה לפני כשבועיים, ברחוב הנוטר 32, הוחלט אם כתבתי נכון שלא מבטלים את התנאי.
אלנה דוידזון: הרישוי ביקש מהוועדה המקומית לשקול שוב את חוות הדעת.
מלי פולישוק: אך הועדה המקומית ללא ביטלה את התנאי.
מאיר: אנחנו מבקשים שהועדה שתהיה בקו אחיד.
מלי פולישוק: אז אתה הולך לפי הנוטר?
מאיר: אנחנו נבטל גם שם את התנאי.
יודפת כהן: מה שאמור לחול בברקאי עלול גם לחול על הנוטר 32, בשנים לא פורסם 77 ו-78, שתי הבקשות האלה יצאו לפני שפורסמו ה-77, 78.
אלנה דוידזון: אנחנו דחינו את הבקשה בגלל ה-77, 78, לא אישרנו.
יודפת כהן: אבל אז מעיד לזה הם לא באו ליצור איזה שהן זכויות.
כרמלה עוזרי: איך שם דחינו, ופה אנחנו מאשרים?
אלנה דוידזון: לא דחינו שום דבר. רק בתנאים מסוימים.
יודפת כהן: החוות דעת המשפטית והתכנונית בשתי הבקשות היא לא להציב את התנאי הזה ולבטלו מאחר שהוא לא פורסם ב-77, 78.
במסגרת הדיון של הנוטר 32 עלה שמדובר ב-20 בקשות דומות וזה מה שהרתיע את חברי הועדה.
מלי פולישוק: אבל אי אפשר לעשות איפה ואיפה.
אלנה דוידזון: אנחנו העלנו את הנושא שוב פעם מבקשים מהועדה המקומית לשקול שוב את הנושא הזה, ברגע שפורסם 77, 78 אני מרגישה שיש התפתחות באזור הזה, כולם רוצים הרחבה.
דורון ספיר: אי אפשר לתקן את ה-77 78?
הלל הלמן: לאיזה תיקון אפשר?
דורון ספיר: לתקן את הסעיף הזה.
הלל הלמן: בהמשך למה שמאיר אמר שהסעיף הזה לא מעלה ולא מוריד.
דורון ספיר: מי שבונה אנחנו יכולים לראות אותו כמי שמסכים לתב"ע העתידית.
הלל הלמן: מה שלא יתנגד לתוכנית פינוי בינוי.
מאיר: זה לא מה שישנה את התב"ע עוד שתי הבקשות האלה, גם היזמים יודעים זאת.
כרמלה עוזרי: אחרי שאנשים הרחיבו, הם יהרסו את הכל?
מאיר: תלוי מה הם מקבלים בתמורה מה זאת אומרת.
כרמלה עוזרי: אתה אמרת קודם, את התוספת שהם עשו הם לא יקבלו.
מאיר: אני חושב שאנשים שמוציאים היתר, אחרי שהם יקבלו את ההיתר הם יעשו חושבים לעצמם. אם הם נכנסים עם דירה גדולה הם יקבלו תמורה גדולה יותר. אנחנו לא צריכים להיכנס לנושא הזה. עד היום 50% הרחיבו ועדיין יש הסכמות לקדם פרויקט פינוי בינוי. יש שם 115 יחידות דיור.
ראובן לדיאנסקי: הפרויקט הזה הגיע אלינו מספר פעמים, אנחנו צריכים להתאים בין לוח הזמנים והרצון שלנו כועדה מתכננת שהפרויקט הזה בסופו של דבר לא רק שתהיה תב"ע, בסופו של דבר ממנה יצאו היתרים. אם מדובר באנשים שמתגוררים שם, זה לא פשוט לצאת לשיפוצים ואחר כך להיכנס לפרויקט הזה. למה צריך לרוץ? אני חושב שצריכים להתסכל ע כל הדבר בצורה הוליסטי, מתן היתר או אישור לעבודות כאלה ולהרחבת הדירה זה יכול לפגוע בפרויקט הזה. פתאום בעוד שנתיים צריך לעשות במקום הריסה וצביעה. זה נראה לי הזוי וכל הגיון גם כלכלי וגם תכליתי.
אלנה דוידזון: כבר אישרנו את הבקשות האלה לפני כחודש, אבל לפני שבועיים היה דיון אחד.
הלל הלמן: הדבר הזה הוא כמובן לשיקול דעת של הוועדה אם לאשר.
נתן אלנתן: אני חושב שאנחנו כן צריכים לאשר, כל זמן שה-77 78 לא מגביל אותנו. אם הצוות מגיע למסקנה שתוספות הבנייה יגרמו לזה שהפרויקט לא יצא לפועל אז הם דואגים לתת 77, 78. אם באים ונותנים את זה בצורה של שיקול דעת זאת שאומרת שהם רוצים להגיד שכרגע אין שום בעייה, נשאיר את זה פתוח לשיקול דעת שאם בהמשך ייראו שיש עם זה בעייה יצוץ משהו אז אנחנו נעשה. אני לא חושב שפרויקט אחד או שניים, הם אלה שישנו את העניין. הסיבה שעושים את ה-77 78 היא לא בגלל שמישהו צריך לצאת מהבית. בית חדש, בניין חדש בפינוי ובינוי שווה הרבה יותר מדירה מורחבת שיש לו.
ראובן לדיאנסקי: זה לא נכון, אתה מתעלם מהעובדה שמי שעשה ומי שבונה ועושה לעצמו שיפוץ חדש ודירה חדשה אין לו מוטיבציה לצאת במיוחד לאור העובדה שהיום וזה אחד ההתנגדויות שהיה לגבי הפרויקט הזה, הבניינים הם אומנם ישנים אבל הם יוצרים איזשהי אוירה פסטורלית, שטחים ירוקים, וגינות ירוקות, מי שמשפץ את הדירה ומרחיב אותה, עדיף לו להיות בבניין קצת יותר ישן הוא משמר את האוירה ואת הירוק מסביבו.
נתן אלנתן: כל הסיבה שאנחנו עושים את ה- כדי לשמור על כלכליות שפויה של פרויקט. למה עושים את ה-77, 78 כי אנשים יקבעו עובדה, הם צריכים לקבל לא 25 על הקיים אלא 25 על הקיים ועל התוספת, הכלכליות של הפרויקט יורדת וכדי שתהיה יותר כלכלית צריך להוסיף

יותר יחידות דיור. התנגדויות לבנייה קיימות מהרבה סיבות, יש אנשים מבוגרים שלא בא להם הם לא רוצים, אלה שרוצים למנוע את ההתנגדויות לתוכניות צריכים לעשות 77, 78 כי הזקנים לא רוצים פרויקטים. אנחנו כגוף תכנוני אמורים לאשר תכנון לא מתפקידנו לגרום לפרויקט לצאת מהר יותר, בסופו של דבר מי שמחליט.

ראובן לדיאנסקי: תפקידך הוא לא לחתום לא להיות צד להסכמים קנייניים, אבל תפקידך היא שהפרויקטים יצאו לפועל.

נתן אלנתן: מתפקידי יהיה ההסכמים שיהיה פרויקט טוב וכלכלי. אם יש דייר סרבן הוא ילך לבית המשפט, תמיד יהיה דייר סרבן ילך לבית המשפט, הוא צריך 80% הסכמה. לכן אני לא חושב שזה מה שיפיל את הפרויקט.

דורון ספיר: כמה בקשות להרחבות יש?

אלנה דוידזון: כרגע הגיעו 3, בתיקי מידע אני לא יודעת כמה, בתיקים החדשים יש התייחסות ל-77, 78.

מלי פולישוק: אם אמרת שיש 115 יחידות דיור במתחם וכמחצית כבר עשו הרחבה, זאת אומרת שכ-50 יגיעו בהמשך או שלא?

ראובן לדיאנסקי: יכול להיות מצב נניח שהיזם לדוגמ: ביולי 2019 יחזיק היתר בנייה ביד, ואלה שמבקשים הרחבה יחזיקו היתר הרחבה ב-2019, איך ניתן לאשר את ההתנקשות הזאת?

הלל הלמן: בדרך כלל שעושים תב"ע מתייחס למצבי הביניים בינתיים.

ראובן לדיאנסקי: מה ניתן לעשות בנקודה מסוימת, מה יעלה בגורלו של הפרויקט?

מלי פולישוק: אנחנו כבר שם, יש 50 הרחבות כבר בשטח. הפרסום של ה-77 78 היה בנובמבר 2017, השאלה שלי, כמה הרחבות היו מאז ועד היום, כי זה כבר לא מדובר על 50?

המתחום הזה הוא חי ונושם כל זמן, ויוצאים שם בקשות. נעשו שם כמה אישרנו את הבקשה בכפוף לתנאי.

מלי פולישוק: הפרסום של ה-77 ו-78 בנובמבר 2014, צריך לבדוק כמה בקשות היו מאז?

מאיר: בלי שום קשר לקידום תוכנית או לא, נעשו כמה נסינוות לעשות תוכניות, עדיין נתבקשו היתרים להרחבות. אנחנו בדעה שהתוכנית הזאת כלכלית, גם אם יש שיש בניין לא יאפשר קיום תוכנית גדולה, זה לא נכון לעצור את מה שקורה. גם היזם הוא זה שמתחשבן עם כל דייר בבניין. תמיד יהיו מתנגדים מאיזה שהן התנגדויות. רק פרויקט של פינוי ובינוי חדש המועיל באזור.

כרמלה עוזרי: מתי האנשים האלה שמדובר עליהם, 50% הציעו?

מאיר: זה כבר מתגלגל עשרות שנים, לפי מה שאמרתם לא היה פרויקט, כ-50 מאוד רוצים להרחיב ולתת. אין להם חנייה ואין מעליות, רק פרויקט חדש יסדיר את הנושא. הפרויקט הזה, העירייה מצטרפת כמגישה. לצורך אישור התוכנית לא צריכים את כל ההסכמות של האנשים באזור.

ראובן לדיאנסקי: אני הייתי עושה הכל שהפרויקט הזה לא יצא לפועל. חבל על הזמן שלעשות תב"ע, מדובר בכסף ציבורי. אם זה לא יצא לפועל, אחד התפקידים שלנו זה אחד כן להיות ועדה מקומית, אנחנו כן צריכים לדאוג לכך שהדברים לא ישארו מגירות.

נתן אלנתן: ראובן מתעלם כי המימוש של התוכניות שאנחנו מקדמים בטווח של 10, אולי מגיעים למימוש של 50%. שנים השקענו משאבים אדירים, מה המימוש שלהם יהיה ב-25 השנים הקרובות.

מאיר: אני חוזר על המלצתי לאשר את אותן בקשות מהנימוקים שהזכרתי קודם שהם לא ימועילים לקידום התוכנית. המוטיבציה להוציא היתרים שקודמת תוכנית יותר מתוך כוונה למשא ומתן בפועל, הייתי משאיר את התנאי הערת אזהרה, אבל הוא יימחק אם הבנייה תבוצע. כל עוד שיש להם היתר ביד אז הם צריכים שהערת האזהרה תירשם. כביכול זה לא משפר את המצב שנכנס, באמת אנחנו עושים שיתופי ציבור, כולם מודעים לזה, לא נכון להשאיר את הערת אזהרה הזאת.

מלי פולישוק: האם התנאי הזה קיים גם לכל הדירות שהורחבו?

הלל הלמן: התנאי הזה ברחוב הנוטר 32, השירות המשפטי אמר שיהיה לו קשה להגן על התנאי, כי התנאי לא היה כלול בפרסום 77, 78. למחוק את התנאי הזה כתנאי איכלוס זה לדעתי בעייתי.

מאיר: יש פה איזה נטייה לא לאשר את הבקשות האלה כלל, איזה שטח הדירה?

הלל הלמן: אפשר להשאיר את התנאי הזה, ושהועדת ערר תחליט לגבי הבקשה.

מלי פולישוק: נוכח העובדה שברחוב הנוטר 32 לא ביטלו את התנאי והנימוק לתנאי בניגוד למה שנאמר פה ע"י הרב נתן אלנתן הוא כן נימוק תכנוני, הוא לכאורה נראה קנייני, הוא תכנוני על מנת לאפשר את הפינוי בינוי, אני מציעה שכן נשאיר את התנאי, מכיוון שהולכים לועדת ערר, מה שיתקבל בועדת ערר יכול היום על כל החלטה.

יודפת כהן: צריך לבוא עם עמדה מסוימת לועדת הערר.

כרמלה עוזרי: זה לא נכתב כתנאי, אז ברור שאפשר להגן על זה.

דורון ספיר: למה לא לתקן את ה-77 78?

הלל הלמן: אין צורך לתקן, מה לעניין הסעיף הספציפי הזה?

דורון ספיר: אנחנו צריכים מינוח בצורה שמי שבונה לא ישתמש לרעה במסגרת עיון התב"ע העתידית.

מאיר: 77, 78 הוא מאוד גמיש לקבל בועדה את אותן הבעיות. הוא ידע שאנשים שיוכלו לחתום

דורון ספיר: אנחנו רוצים את ההיבט התכנוני לא הקנייני.

הלל הלמן: כל מי שהוציא היתר לאחר ה-77 78 לא יוכל לקבל.

יודפת כהן: אני צריכה לבדוק זאת.

דורון ספיר: אנחנו רוצים שהיעוץ המשפטי יתן ניסוח, שה-77 78, מגן על המשך והפוטנציאל של התב"ע הזאת. מוציאים את הבקשה עד לפתרון העניין.

ההחלטה : החלטה מספר 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0013 מתאריך 11/07/2018

לשוב ולדון לאחר קבלת חוו"ד משפטית בנושא סעיף 78+77.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רמ"י.,
2	רישום יעוד המרתף לפי המותר בתב"ע עג.,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.,
2	שימוש בחמרי גמר בהתאם לקיים.,
3	הצגת רישם הערת לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין שכל יח"ד -בקומה ב' ובקומת הקרקע עם המרתף המוצמד, ירשמו כיח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד, ואיסור מגורים במרתף.,
4	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בה יצוין כי על פי הבניה נושא בקשה להיתר מס' 17-1965 לא תילקח בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת והצגת הנ"ל לפני תעוד גמר.,

התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	מתן התחייבות בעלי היתר לשיפוץ אגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר, עד גמר עבודות הבניה.,

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

ליאור שפירא: מה הייתה ההחלטה, יש דיון שלם בוועדה?
אלנה דוידזון: מדובר על בניין טורי בן 3 קומות. הוגשה בקשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע, לבנות מרתף מתחת להרחבה, בקומה א' מעטפת ובקומה העליונה הרחבה פלוס חדר יציאה לגג. כשהבקשה הוגשה, בתיק המידע לא היה התייחסות שפרסמו 77 ו-78 וההמלצה הייתה להמליץ על הבקשה. לבקשה הוגשו התנגדויות, התקיים דיון ארוך במסגרת דיון זה והחלטנו עם היועצת המשפטית, לשוב ולדון בבקשה. המבקשים לא המתינו להחלטה הסופית של ועדת המשנה. הם ניגשו לוועדת הערר מבלי לחכות. בתקופה זאת, נפטרה עורכת הבקשה ושנתיים התיק היה בסטטוס ועדת ערר ולבסוף היא נסגרה. פנו אלינו המבקשים להארכת תוקף החלטה, וראיתי שאין החלטה סופית. אף אחד לא שם לב, הם ניצלו את המצב. הם פנו לוועדת הערר וסטטוס הבקשה השתנה והיום אנחנו אומרים שלא ניתן לאשר את הבקשה, כל מתחם ברקאי נמצאת בוועדת הערר ואנחנו לא יכולים להמליץ על הבקשה.
ליאור שפירא: היו 3 יזמים שהגישו. אני זוכר שאישרנו את זה בוועדה, בלי חניות, רק דירות וכו'.
מאיר אלואיל: המבקשת לא התנגדה לתב"ע.
ליאור שפירא: אבל היא חלק מהתב"ע, התב"ע הזאת תחול עליה.
מאיר אלואיל: נכון. אני אסביר. ב-2017 כשהתב"ע הייתה עדיין בחיתוליה, היא הגישה את הבקשה להרחבה בדירתה. בדיון המקורי המלצנו לדחות את הבקשה. אני הייתי אז בתפקידי בצוות צפון, בחנתי שוב את הנושא בגלל שזה לא הופיע בתיק המידע. ראיתי את ההשפעה המינורית של הבקשה יחסית והמלצתי לוועדה בתור הצוות המקצועי לאשר

את הבקשה. התוצאה היתה שהוועדה החליטה לשוב ולדון, לאחר בדיקה של היועצת המשפטית לאור 77 ו-78.
המבקשת לא המתינה ופנתה לוועדת הערר שביקשה את עמדתנו. מה שאלנה אמרה, שזה נפל בין הכיסאות. היום כשהחזרנו את הנושא לצוות תכנון צפון, לאור התקדמות התוכנית שכבר התפרסמה ונדונה בהתנגדויות ואושרה בערר, בעת הזאת לא ניתן לאשר את הבקשה. לכן אנחנו מחזירים את הבקשה, על מנת לדחות את הבקשה.
ליאור שפירא: איך הם יצרו קשר להעלות את הבקשה?
אלנה דוידזון: זה עבר בדיקה של היועצת המשפטית.
הראלה אברהם אוזן: זה סותר תוכנית מופקדת כאשר התוכנית אושרה על ידי הוועדה המקומית ונמצאת כיום בוועדת ערר.
ליאור שפירא: חוות דעת.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

לא לאשר את הבקשה להיתר הסותרת תכנית, להתחדשות המרחב כולו בהליך של פינוי בינוי, שאושרה על ידי הועדה המקומית ונמצאת כיום בוועדת הערר.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
עלומים 31

בקשה מספר	22-1842	**גוש/חלקה**	6627/556
תאריך הבקשה	20/11/2022	**שכונה**	אפקה
תיק בניין	0953-031	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	22-00130	**שטח**	521.00

מבקש הבקשה
עדי הנץ
בויאר אברהם 2, תל אביב - יפו 6912702אביעד אריאל
בויאר אברהם 2, תל אביב - יפו 6912702

עורך הבקשה
ורד בלטמן כהן
ת.ד. 157, משמרת 4069500

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 161.71,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2,
פירוט נוסף: הריסה ובינוי של בית פרטי בעל 2 קומות +קומת מרתף. בריכת שחיה. חניה מקורה

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), הקמת בריכת שחיה לא מקורה בחצר הצדדית ופרגולה קלה בחצר האחורית, כולל ההקלות הבאות:
1.תוספת 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים של 35% (31.26 מ"ר);
2.הגבהת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים ואחורי עד 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף,
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,

#	התנאי
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד') לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	גדרות בגבול עם מגרש 557 ו-555 יבנו בבהתאם לפרט שהוצג בתכנית ראשית.,
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9383.90 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון,
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

**ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-23-2 מתאריך 08/03/2023:**

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), הקמת בריכת שחיה לא מקורה בחצר הצדדית ופרגולה קלה בחצר האחורית, כולל ההקלות הבאות:
1.תוספת 6% משטח המגרש מעבר לשטחים המותרים של 35% (31.26 מ"ר);
2.הגבהת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים ואחורי עד 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף,
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	אישור רשות הכבאות
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד') לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	גדרות בגבול עם מגרש 557 ו-555 יבנו בבהתאם לפרט שהוצג בתכנית ראשית.,
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9383.90 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון,
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
גליקסברג 7

בקשה מספר	22-1153	**גוש/חלקה**	6625/989
תאריך הבקשה	19/07/2022	**שכונה**	'נאות אפקה ב
תיק בניין	2199-007	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	21-00093	**שטח**	982.00

מבקש הבקשה
אסתר גרשון
גן גליקסברג 7, תל אביב - יפוחיים גרשון
גן גליקסברג 7, תל אביב - יפונרשא בשרון בע"מ
ת.ד. 1132, ירכא 2496700

עורך הבקשה
עדנה מור
אוכמנית (ב) 13א, רמת אפעל*

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 925,
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניון,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 21,
על הגג: פרגולה, אחר: פנטהאוזים,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 40, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
4. תוספת 13 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 8 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל
5. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 200 מ"ר עבור 8 יחידות דיור
6. חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 ,ובניה במרחק של 7.86 מ' במקום 8 מ'
7. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 15 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 21 במקום 18 המותר על פי תכנית

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות,

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:
א. הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
ב. הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 1.30 מ' מעבר לקו בניין מותר של 8.00 מ'.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבניין תואם את מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה. יתרה מכך ניתן לומר בברור שלא נוצלו כל הזכויות במגרש. כמו כן הבקשה מציגה פתרון חניה בתחום המגרש עבור יח"ד קיימות + חדשות בבניין וכאמור הנ"ל נבחן בזמן הכנת המדיניות
בשכונה ולא נמצא כי תוספת של 21 יחידות דיור תביא לעומס תנועה ברחוב. כמו כן לא נמצאה פגיעה תכנונית במתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400),.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402),.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
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 34086 ₪,.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1,.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

,

תנאים להתחלת עבודות

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
4	התקנת מערכת רמזורים בחניון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

אלנה דוידזון: היתה ישיבת צוות התנגדויות, אתה ניהלת את הישיבה. הצעת שיגיעו לפשרה בתוך שבועיים. הם לא הגיעו לפשרה.
ליאור שפירא: הם לא דיירים? אלה השכנים? אני זוכר. אנחנו מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות הדעת.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות,

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:
א. הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.00 מ'.
ב. הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 1.30 מ' מעבר לקו בניין מותר של 8.00 מ'.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבניין תואם את מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה. יתרה מכך ניתן לומר בברור שלא נוצלו כל הזכויות במגרש. כמו כן הבקשה מציגה פתרון חניה בתחום המגרש עבור יח"ד קיימות + חדשות בבניין וכאמור הנ"ל נבחן בזמן הכנת המדיניות בשכונה ולא נמצא כי תוספת של 21 יחידות דיור תביא לעומס תנועה ברחוב. כמו כן לא נמצאה פגיעה תכנונית במתנגדים.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).,
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).,
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.,
5	אישור רשות הכבאות

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).,
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).,
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.,
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	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 34086 ₪.,
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.,
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 3068-2 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06. ,

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.,
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,
4	התקנת מערכת רמזורים בחניון.,

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.

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
יהונתן 9

בקשה מספר	22-1604	**גוש/חלקה**	6336/290
תאריך הבקשה	28/09/2022	**שכונה**	צהלה
תיק בניין	0885-009	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	21-01239	**שטח**	646.00

מבקש הבקשה
נטע אבן חן
יהונתן 9, תל אביב - יפו 6908109אלעד אבן חן
יהונתן 9, תל אביב - יפו 6908109

עורך הבקשה
תמר סמט
ת.ד. 6444, רמת השרון

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 226.28,
במרתפים: מרתף אחד בלבד,
בקומת הקרקע: אחר: מגורים, כמות חדרי שירותים: 1,
בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1,
על הגג: אחר: ניצול חלל הגג,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2,

בריכה: קומה: 0, מיקום: גבול אחורי, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עירית צפתי)

1. לדחות את ההתנגדות שכן הצדדים הגיעו להסכמה לעניין הגדר המשותפת בגבול המגרש הדרומי.
2. לאשר את הבקשה להריסת הבנין הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן שתי קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף, ובריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי, עבור יח"ד אחת, כולל ההקלות הבאות:

1. **כניסה נפרדת אל מרתף המשמש עבור חדרי משחקים**
2. **תוספת של 6% משטח המגרש מעבר ל-32.5% המותרים, המהווים 38.71 מ"ר.**
3. **חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי דרומי במרחק של 1.50 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.70 במקום 1.50 מ' המותרים ושטחה 18.5 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.**
4. **הגבהת גובה גדר צפונית עד גובה 1.80 מ' מעבר ל-1.50 מ' המותרים ע"פ תקנות החוק.**
5. **הקמת מרפסת בולטת בחזית צידית צפונית בחריגה של 0.30 מ' מתוך 3 מ' המותרים (10%)**

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 תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול יחידת דיור ועל אי סגירת חלל עובר.,
5	תשלום אגרות והיטלים בסעיף 145 ד' לחוק,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.,
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,574.60 ₪.,

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר ועל אי פיצול יחידת הדיור.,
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.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

ליאור שפירא: למה אתם מתנים תקנה 27 בפיצול? על פי החוק, הם האריכו את הוראת השעה, ועדיין ניתן לפצל יחידות דיור בגודל הזה.
אלנה דוידזון: תיקון 147 אתה מדבר? עדיין טרם אושר, תיקון 117 לגבי הסדרת יחידות דיור במרתף.
ליאור שפירא: פיצול יחידות דיור, משהו שמעל 112 מ' אפשר לפצל את יחידת הדיור.
אלנה דוידזון: פג תוקף, יהיה תיקון 147.
ליאור שפירא: אתם אומרים ש-117 פג תוקף?
אלנה דוידזון: עכשיו יהיה 147. 117 פג תוקף בנובמבר 2022.
ליאור שפירא: הייתה הוראת שעה שהאריכו אותה, אני קיבלתי מידע. הם לא רוצים לאשר את 117.
הראלה אברהם אוזן: רוצים עכשיו לחדש אותו. האם הוא כבר מאושר?
אלנה דוידזון: לא. עדיין לא אושר.
הראלה אברהם אוזן: לא ראיתי חוק שמאריך.

ליאור שפירא: למה אתם שמים שם תקנה 27, אני מבין למה אתם עושים את זה, אתם יוצאים מנקודת הנחה שאנשים יפרו את ההיתר.
הלל הלמן: הנושא פה הוא לא רק שחושדים באנשים, אלא כל מי שעושה עסקה בנכס הזה, חשוב שידע שהדירה מפוצלת והיא דירה שהוא לא יכול למכור אותה. זה חלק ממה שכל אדם יכול לדעת. בשביל זה התקנה.
ליאור שפירא: לא מקבל את זה. כל אחד יכול להסתכל בהיתר שמופקד בתיק הבניין ולדעת מה הזכויות בנכס. עושים תקנה 27 כי כך יש דרך להיכנס לבתים, בתקנה 27 כאשר עושים הערת אזהרה ואתה רוצה להסיר את זה לצורך מכירה, באה העירייה אומרת אם יש פיצול בנכס, כי אחרת לא ניתן להיכנס לנכס.
הלל הלמן: אתה מחזק את מה שאני אומר.
אודי כרמלי: אתה יכול לעשות זאת גם ללא תקנה 27.
הלל הלמן: כי התוכנית האדריכלית היא מסמך תכנוני. לא קנייני. בתוכנית האדריכלית לא נהוג לרשום הערות קנייניות מהסוג של "לא יפוצל", בשביל זה יש את עולם הקניין שהוא התקנה, ככה תמיד נהגו.
ליאור שפירא: למה עושים את זה?
הלל הלמן: כדי לא להציב מכשול בפני עיוור. אנשים עושים כל מיני טעויות כשלא ידעו מה המצב הקנייני, במקרה הזה כיוון שמדובר על יחסית על הקלה חדשה, אז אנחנו השתמשנו בכלי הזה על מנת שידעו על מה מדובר.
ליאור שפירא: למה אתה לא עושה את זה בדירות?
אודי כרמלי: פה אתה מייצר מציאות תכנונית שמייצרת את זה.
אופירה יוחנן וולק: אבל אנשים מפצלים דירות רגילות בכל האזורים בעיר.
ליאור שפירא: למה אתם לא שמים תקנה 27?
אודי כרמלי: תקנה 27 מתווספת באופן אוטומטי.
ליאור שפירא: ברור שמה שאתה אומר זה נכון. כאשר בא רוכש לקנות, אתה אומר או מעריך שהוא לא עשה עבודה נכונה, הוא לא יוציא תיק בניין. מתפקידי אני צריך לומר לו שהדירה מפוצלת, בגלל זה יש לך אישור מהעירייה שעשיתי זאת. למה אנחנו צריכים להיות הפטרון הגדול ודווקא במקרה הזה ליידע את הרוכש, תראה אנחנו.
אודי כרמלי: זה מסוג הדיונים שהם בדרך כלל הפוכים. אתם באים לומר לנו להגן על הציבור.
הלל הלמן: כאשר באים אלי פניות שהם מסתבכים עם הפיקוח, וקנו נכס עם כל מיני עבירות בנייה, זאת סיטואציה לא נעימה לכולם. אנחנו מנסים למנוע את האזרחים ליפול לבור.
ליאור שפירא: איך אתה נותן אישור לטאבו להפר את העסקה?
אודי כרמלי: זאת לא תקנה שמקשה בשום דבר. אין סיבה להסיר את זה.
ליאור שפירא: כאשר בא בן אדם, רוצה להעביר את השם בטאבו על שם הרוכש, הרי ההערה הזאת מגבילה.
הלל הלמן: היא לא מגבילה, זה כמו הערה על שטחים משותפים.
ליאור שפירא: כשאני בא לקבל אישור מהעירייה לגבי הטאבו, אתם לא משתמשים בתקנה 27 כדי לבקר בנכס?
הלל הלמן: לא בהכרח, לא יודע. אבל זה לא קשור לתקנה 27.
אודי כרמלי: אם יש לך חשש לעבירת בנייה, בלי תקנה 27.
ליאור שפירא: כל מי שבונה בית, אתה חושד.
מאיר אלואיל: זה על מנת להזהיר את הקונה.
ליאור שפירא: לא צריך להזהיר את הקונים, צריך לקבל היתר בנייה.
אודי כרמלי: זה כיוון אחרי לגמרי. אם תרצה לשנות, אנחנו נשמח.
ליאור שפירא: אתה לא מדבר על שקיפות, להחליט שכל בן אדם הוא עבריין מועד. אחרת למה אתה שם את תקנה 27?
אודי כרמלי: אין לנו שום בעיה, אני חושב שכרגע יתהפכו היוצרות.
מאיר אלואיל: הרשימה של הערות הייתה מאוד ארוכה. רצינו לצמצם ואיזה תועלות זה מציג, זה הנוהג היום.
ליאור שפירא: אם אנחנו כאן החלטנו, אז אנחנו יכולים לשנות.
אודי כרמלי: אפשר לעשות ישיבה מסודרת עם השירות המשפטי, נקבל כל החלטה באהבה.
אלנה דוידזון: תיקון 117 אושר ב2017. במיוחד בצפון היתה אפשרות לעשות מגורים במרתף בשטח של דירות קטנות עבור קרובי משפחה ושכירות, מ-2017 עד היום, באזור צפון הוגשו סך הכל 5 בקשות. זה אומר שאין ביקוש לבקש דירה נפרדת במרתף, לעשות תיקון 117 ולשלם השבחה. היתה אופציה לעשות מגורים.
ליאור שפירא: מה שאת אומרת, מה שאומר הנתון הזה, אם זה המצב ש-5 פיצלו, למה לעשות את ההערה הזאת לכולם?
אלנה דוידזון: אנחנו רוצים למנוע חריגות בנייה. לעשות מגורים במרתף זה בניגוד ל-ע1.
ליאור שפירא: אבל מי אומר שיהיו עבירות בנייה. יוצאת מנקודת הנחה שהם עבריינים לפני שהם עבריינים.
אודי כרמלי: מאוד מסכים איתך. באופן עקרוני, מה שניתן בחוק, החוק ישמור על מה יתממש או לא. אני מזכיר שחלק לא קטן מהדברים שאנחנו עושים היום הם יוגדרו כשקיפות, שירות לציבור. אני מאוד מסכים, כי היתר זה היתר, חריגה מהיתר זה

מעשה פלילי. יש מערכת שלמה שיודעת לאכוף את זה, חלק מהדברים עלו כאן בוועדות, וחלק יש סיפורים קשים של אנשים שנפלו.
ליאור שפירא: אני יוצא מנקודת הנחה שכולם פועלים על פי חוק. אני מכיר מקרה שאנחנו אישרנו היתר שאנשים פועלים בניגוד לחוק, ואנחנו לא יכולים להחזיר את זה אחורה. אני מתוסכל מזה.
אודי כרמלי: ראשית, ברוך הבא לחיינו. אנחנו עוסקים בזה כמעט כל יום.
ליאור שפירא: לטעמי אתה עושה כאן ערבוב, לדוגמא, בבעלות האישית שלי, תפסו אותי בחריגת בנייה. חובה עליך לעשות זאת. מה עושים כאן בתקנה 27, מתי שבא קונה ורוצה לקנות, אתה נכנס לנעליו של הקונה והחלטת שאתה יותר מקצוען, יש לך חובה יותר גדולה מעורכי הדין, הביטוח המקצועי שלו לא יכסה אותו. אז אני שואל אותך, למה רק על וילות.
הלל הלמן: יש פה פער, תיקון 117 מאפשר את השימוש.
ליאור שפירא: אנחנו מדברים על הערת אזהרה לסגור חללים ופיצול זה לא 117.
מלי פולישוק: אני חושבת שיש קשר בין שני הדברים, ואני בדעתך ליאור. אם יאשרו את פיצול יחידת הדיור ויש הערת אזהרה על אי פיצול, האם זה נכון אל לא נכון, זה רק מבלבל.
הראלה אברהם אוזן: עשיתם סלט, וזה לא הערת אזהרה.
אודי כרמלי: בואו נעשה דיון מקצועי בנושא.
ליאור שפירא: אישרנו את הבקשה בהתאם לחוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-23-2 מתאריך 08/03/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנין הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן שתי קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף, ובריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי, עבור יח"ד אחת, כולל ההקלות הבאות:

1. **כניסה נפרדת אל מרתף המשמש עבור חדרי משחקים**
2. **תוספת של 6% משטח המגרש מעבר ל-32.5% המותרים, המהווים 38.71 מ"ר.**
3. **חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי דרומי במרחק של 1.50 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.70 במקום 1.50 מ' המותרים ושטחה 18.5 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.**
4. **הגבהת גובה גדר צפונית עד גובה 1.80 מ' מעבר ל-1.50 מ' המותרים ע"פ תקנות החוק.**
5. **הקמת מרפסת בולטת בחזית צידית צפונית בחריגה של 0.30 מ' מתוך 3 מ' המותרים (10%)**

2. לדחות את ההתנגדות שכן הצדדים הגיעו להסכמה לעניין הגדר המשותפת בגבול המגרש הדרומי.

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

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	הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול יחידת דיור ועל אי סגירת חלל עובר.,
5	תשלום אגרות והיטלים בסעיף 145 ד' לחוק,

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.,

#	תנאי
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,574.60 ₪.,

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר ועל אי פיצול יחידת הדיור.,
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.,

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.

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
חובבי ציון 1, אידלסון 13א

בקשה מספר	20-0105	**גוש/חלקה**	6910/9
תאריך הבקשה	19/01/2020	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0092-001	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	18-01602	**שטח**	239.00

מבקש הבקשה
ערן גולן
הורדים 18, בית יצחק-שער חפר 4292000

עורך הבקשה
אבי יעקב אורן
רפאל איתן 5, חולון 5845323

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: תוספת בנייה בקומות קיימות וחלוקה מחדש למגורים. מרתף למגורים, מקלט וטכני, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: ביטול מסחר בקומת קרקע והפיכת הקומה כולה למגורים בהתאם למקור, חלוקת דירות מחדש בקומות קיימות ובגג וכן תכנון דירה במרתף - הכל מתוקף תמריצי תכנית השימור וסיכום מול צוות יישום תכנית השימור, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר,
העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה בקו בניין צידי (צפוני) 10%
2. הקלה לבנייה בקו בניין אפס בחזית מערבית כהמשך לבנייה בקו אפס קיימת
3. הנמכת חצר אנגלית לרצפת דירת המרתף
4. הקלה לפי תיקון 5 לחוק עבור גובה מסעד יד במעקה חדר מדרגות הנמוך מ 90 סמ, מרווח בין אלמנטים הגדולים מ 10 ס"מ במעקות, אי רציפות של מאחז היד במעקה.
5. בנייה על הגג במרחק 100 ס"מ מקו מעקה קיים לרחוב חובבי ציון 1 100 ס"מ בפינת המבנה
6. בקשה לפטור מחניה במבנה
7. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 135 המותרים, עבור התקנת מעלית
8. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 135 מותרים, לצורך שיפור תכנון
9. ניוד שטחים מקומת מרתף לעל קרקע

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

בהמשך לנאמר לעיל, הוועדה מתבקשת לתקן את החלטתה מיום 1.4.2020 ולהוסיף כדלקמן:

לאשר תוספת שטחי שירות של 5% לצורך ביצוע התאמות נגישות לפי סעיף 151(ב1) לחוק, בכפוף לקבלת חוות דעת יועץ נגישות בדבר התאמות הנגישות המבוקשות והצורך הקונקרטי למבנה הקיים

לאשר הקלה לניוד שטחים עיקריים בין הקומות

תנאים בהיתר

#	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	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 או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. ,
4	חוות הדעת האקוסטית של דרך ארץ הנדסה בע"מ מהווה נספח להיתר הבנייה ויש לעמוד בדרישותיה,

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מח' השימור כי כל דרישותיהם בוצעו כראוי.,
2	הצגת רישום לפי תקנה 27 לשטחים המשותפים לרבות הגינה הקדמית ואי סגירת המרפסות הפתוחות.,
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 10.10.2018 שמספרו 201801602 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.,
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	עבור בריכת השחיה/ג'קוזי יש להגיש היתר רעלים תקף מהמשרד להגנת הסביבה.,
6	על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety . ,

התחייבויות להוצאת היתר

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

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 08/03/2023:

ליאור שפירא: למה שמים את תקנה 27? יוצאים מנקודת הנחה שאנשים התרו את ההיתר.
הראלה אברהם אוזן:
הלל הלמן: הנושא הוא לא רק שחושדים באנשים, כל מי שעשה עסקה בנכס הזה, שהדירה מפוצלת והוא לא יכול למכור אותה.
ליאור שפירא: בתקנה 27, כאשר עושים הערת אזהרה למטרת מכירה, כך ניתן לבדוק אם יש פיצול לנכס.
אודי כרמלי: אתה יכול לעשות זאת גם ללא תקנה 27.
הלל הלמן: בתוכנית האדריכלית.. כדי לא להציב מכשול. במקרה הזה כיוון שמדובר על ... יחסית חדשה, השתמשנו בכלי הזה על מנת שידעו על מה מדובר. במקרים האלה אנחנו מנסים למנוע...
ליאור שפירא: איך אתה נותן אישור לטאבו להפר את העסקה?
הלל הלמן: אין סיבה להסיר את זה, אם לא עשית עבירה. הערה לשטחים משותפים.
ליאור שפירא: אתם לא משתמשים בתקנה 27 כדי לבקר בנכס?
מאיר אלואיל: זה על מנת להזהיר את הקונה.
ליאור שפירא: לא צריך להזהיר את הקונים, צריך לקבל היתר בנייה.
אין לנו שום בעייה, כרגע יתהפכו היוצרות.
מאיר אלואיל: רשימה של הערות ורצינו לצמצם ואיזה תועלות זה מציג, זה הנוהג היום.
ליאור שפירא: אם אנחנו החלטנו, אנחנו יכולים לשנות.
אודי כרמלי: אפשר לעשות ישיבה מסודרת עם הייעוץ המשפטי.
אלנה דוידזון: תיקון 117 אושר ב2017, עבור קרובי משפחה ושכירות, באזור צפון הוגשו סך הכל 5 בקשות, אין ביקוש לבקש דירת מרתף ולשלם השבחה, היתה אופציה לעשות מיגונים.
ליאור שפירא: מה שאומר הנתון הזה, אם זה המצב ש-5 פיצלו, למה לעשות את ההערה הזאת לכולם.
אנחנו רוצים למנוע חריגות בנייה. לעשות מגורים במרתף זה בניגוד ל-עז.
אודי כרמלי: אנחנו מאוד מסכימים איתך, מה שניתן בחוק, החוק ישמור עליו, חלק קטן ממה שאנחנו עושים היום, היתר זה היתר וחריגה מהיתר זה למעשה פלילי, הסיבה שאנחנו עשינו את תקנה 27.
ליאור שפירא: אני יוצא מנקודת הנחה שכולם פעלו על פי החוק. אנחנו אישרנו היתר שאנשים פועלים בניגוד החוק, שאנחנו לא יכולים להחזיר זאת לאחור. אישרנו את הבקשה על פי חוות הדעת. נערוך דיון בנושא יחד עם מהנדס העיר, היועצת המשפטית.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5
/>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

בהמשך לנאמר לעיל, הוועדה מתבקשת לתקן את החלטתה מיום 1.4.2020 ולהוסיף כדלקמן:

לאשר תוספת שטחי שירות של 5% לצורך ביצוע התאמות נגישות לפי סעיף 151(ב1) לחוק, בכפוף לקבלת חוות דעת יועץ נגישות בדבר התאמות הנגישות המבוקשות והצורך הקונקרטי למבנה הקיים

לאשר הקלה לניוד שטחים עיקריים בין הקומות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
סמטת לאן ב' 4

בקשה מספר	22-1759	**גוש/חלקה**	7437/6
תאריך הבקשה	06/11/2022	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0352-004	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	19-01254	**שטח**	226.00

מבקש הבקשה
טי.סי.אף. פרוייקטים בע"מ
נאמן יובל פרופסור 3א, תל אביב - יפו 6967158

עורך הבקשה
בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 3, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, א', ב', כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים במחיצות. פיצול יחידת דיור קיימת בקומת קרקע.
שינויים בחדר מדרגות.,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	איזנשטין רות - סמטת לאן ב' 3, תל אביב - יפו 6382709	מצורף מכתב
2	דובב אופיר - סמטת לאן ב' 3, תל אביב - יפו 6382709	
3	דניאל שטרסבורגר דניאל - סמטת לאן ב' 3, תל אביב - יפו 6382709	ראו מכתב מצורף
4	קרופיק יואב - סמטת לאן ב' 3, תל אביב - יפו 6382709	ראה מכתב מצורף

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		
2		
3		

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
4		

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

א. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, כמפורט:
1. בכל קומות הבניין חיזוקים בהיקף הקומות הקיימות, הסדרת פיר מעלית חיצוני בסמוך לכניסה הקיימת לבניין עם תחנות עצירה בכל קומה. שינויים בחזיתות: שינויים בחלק מהפתחים הקיימים, הריסת גגוני אסבסט, פתיחת מרפסות סגורות.
2. חפירת קומת מרתף עבור- בור מעלית, מאגר מים, חדר משאבות, חדר אופניים ושטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע
3. בקומת קרקע קיימת – הריסת מדרגות גישה לדירה והריסת מרפסת עורפית. הרחבת הקומה, פיצול הדירה לשתי יח"ד, האחת עם ממ"ד והשנייה ללא.
4. בקומות א' ו-ב' הקיימות - הריסת קירות פנימיים ובניית קומה מורחבת עבור יח"ד אחת בכל קומה הכוללת ממ"ד ושתי מרפסות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות).
5. תוספת קומות ג' ו-ד' חדשות מלאות בקונטור הקומות התחתונות המורחבות - עבור יח"ד אחת, בכל קומה, בעלת ממ"ד ושתי מרפסות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות)
6. הקמת קומה חלקית על הגג בנסיגה מחזית הקדמית ובתכסית של כ-50%, עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסות גג הצמודות לדירה עם פרגולות מבטון מעליהם.
7. גג עליון - גג טכני משותף הכולל מערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר.
8. בחצר: הריסת גדר קדמית קיימת והקמת גדר חדשה גובה 0.7 מ', בניית גדרות צדדיות חדשות, הסדרת נישות לפחי אשפה ובלוני גז וגמל מים חדש במרווחים הצדדיים, שינויים בפיתוח השטח במגרש.
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן, כחלק מתהליך היתר הבניה, מבקשי הבקשה נדרשים להציג תכנית ארגון אתר. תוכלו לדון איתם ולהגיע להסדר כאשר יגיע השלב.

כולל ההקלות הבאות:

1. פרגולה מבטון ופרופילי אלומיניום.
2. הקלה בקו בניין אחורי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכח תכניות לב העיר אשר לא ניתן היה לקבלן מכח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.
3. הקלה בקו בניין צידי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכח תכניות לב העיר אשר לא ניתן היה לקבלן מכח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א
4. הקלה מתכנית ג'. ביטול נסיגה 1.2 מ' ממעקה גג. הגבהת גובה הבניה מעל 2.5 מ' נטו ומעל 4 מ' ברוטו.

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 תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

#	התנאי

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.,
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2833.78 ₪.,

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לתעודת גמר

#	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	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 08/03/2023:

שמעון ברנשטיין: צריך לעדכן כאן 2 דברים: בהתייחסות להתנגדויות לדחות את ההתנגדויות שכן כחלק מתהליך היתר הבנייה מבקשי הבקשה נדרשים להציג תוכנית ארגון אתר, בעוד שבדחיית ההתנגדות אין מקום להתנות את מתן ההיתר בהגעה להסדר בין הצדדים כמבוקש. המחלקה המשפטית ביקשה בחוות הדעת להוסיף סעיף ג אישור חלופי למקומות חנייה על ידי פתרון קרן חנייה.
אירים גלאי: מבקשת להוסיף תנאים להתחלת עבודות: הצגת רישיון לביצוע כריתה מונפק על ידי פקיד היערות להוציא מהאתר העירוני. תעודת גמר תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו במגרש ברחבי העיר עצים בערך של 2804 ש"ח.
ליאור שפירא: מאשרים את התיקונים בהתאם לחוות הדעת הצוות ומאשרים את הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר: 6
/>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

א. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית, שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, כמפורט:

1. בכל קומות הבניין חיזוקים בהיקף הקומות הקיימות, הסדרת פיר מעלית חיצוני בסמוך לכניסה הקיימת לבניין עם תחנות עצירה בכל קומה. שינויים בחזיתות: שינויים בחלק מהפתחים הקיימים, הריסת גגוני אסבסט, פתיחת מרפסות סגורות.
2. חפירת קומת מרתף עבור- בור מעלית, מאגר מים, חדר משאבות, חדר אופניים ושטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע
3. בקומת קרקע קיימת – הריסת מדרגות גישה לדירה והריסת מרפסת עורפית. הרחבת הקומה, פיצול הדירה לשתי יח"ד, האחת עם ממ"ד והשנייה ללא.
4. בקומות א' ו-ב' הקיימות - הריסת קירות פנימיים ובניית קומה מורחבת עבור יח"ד אחת בכל קומה הכוללת ממ"ד ושתי מרפסות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות).
5. תוספת קומות ג' ו-ד' חדשות מלאות בקונטור הקומות התחתונות המורחבות - עבור יח"ד אחת, בכל קומה, בעלת ממ"ד ושתי מרפסות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות)
6. הקמת קומה חלקית על הגג בנסיגה מחזית הקדמית ובתכסית של כ-50%, עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, מרפסות גג הצמודות לדירה עם פרגולות מבטון מעליהם.
7. גג עליון - גג טכני משותף הכולל מערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר.
8. בחצר: הריסת גדר קדמית קיימת והקמת גדר חדשה גובה 0.7 מ', בניית גדרות צדדיות חדשות, הסדרת נישות לפחי אשפה ובלוני גז וגמל מים חדש במרווחים הצדדיים, שינויים בפיתוח השטח במגרש.
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן, כחלק מתהליך היתר הבניה, מבקשי הבקשה נדרשים להציג תכנית ארגון אתר. לאור דחיית ההתנגדות אין מקום להתנות את מתן ההיתר בהגעה להסדר בין הצדדים כמבוקש.
ג. פתרון חלופי להסדר 4 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

כולל ההקלות הבאות:

1. פרגולה מבטון ופרופילי אלומיניום.
2. הקלה בקו בניין אחורי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכח תכניות לב העיר אשר לא ניתן היה לקבלן מכח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.
3. הקלה בקו בניין צידי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכח תכניות לב העיר אשר לא ניתן היה לקבלן מכח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א
4. הקלה מתכנית ג'. ביטול נסיגה 1.2 מ' ממעקה גג. הגבהת גובה הבניה מעל 2.5 מ' נטו ומעל 4 מ' ברוטו.

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	תשלום אגרות והיטלים

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 אגרות והיטלים

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.,
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2833.78 ₪.,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור תכנית ארגון אתר והסדרי תנועה.

תנאים לתעודת גמר

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

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
טשרניחובסקי 41

בקשה מספר	22-2115	**גוש/חלקה**	6911/29
תאריך הבקשה	22/12/2022	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0783-041	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	21-00543	**שטח**	384.00

מבקש הבקשה
נחום שור
שמורת נחל בניאס 39, נתניה 4207800איגוד לגר
שד העצמאות 31, בת ים 5939506

עורך הבקשה
איתי נבון
החשמונאים 23, תל אביב - יפו 6326452

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 12.42,
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, אחר: תוספת בנייה לפי תמ"א 38, מבוקשים שינויים פנימיים: -הריסת חדר מדרגות ובנייתו מחדש בתוספת מעלית, תוספת אחרת: -תוספת חניה/מכפיל חניה בחזית/צד המבנה
-תוספת שטח לדירת גן עד שליש מהחזית ללא נסיגה-בקמת עמודים חלקית
-תוספת שיפור מיגון עד 2 מטר מקו בניין צדי, 3 מטר מקו בניין אחורי
-הריסה מרפסת סגורה אחורית שאינה בהיתר,תוספת מרפסת בהקלה עד 2 מטר, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 126, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2,

נפח חפירה (מ"ק): 550.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 13 יח"ד- מכוח תכניות 2363 ו- 2720- לב העיר, בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 הכוללים:

- **בקומת מרתף 1-: הרחבת קומת מרתף קיימת עבור מתקן חניה אוטומטי, והנמכת חלקה באזור מתקן החניה.**
- **בקומת הקרקע: מילוי קומת הקרקע לטובת הגדלת יחידת הדיור ולובי כניסה.**
- **בקומות הקיימות (קרקע, 1-3): תוספת קירות הקשחה למעטפת הבניין, שינויים בחזיתות והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין מדרגות משותף הכולל תחנות עצירה בחלק ממפלסי הקומות.**
- **קומה ד' חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 2 יח"ד וחדר מחוזק לכל דירה.**
בחזית הקדמית: תוספת מרפסת פתוחה ומקורה בקונטור המרפסות הקיימות.
- **קומה ה' חלקית חדשה המכילה 1 יח"ד עם חדר מחוזק ומרפסות גג קדמית ואחורית, בתכסית של 65%.**
- **גג עליון: עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.**
- **בחצר: מעלית לחניית רכבים במרווח הקדמי מרחוב טשרניחובסקי, גינון ונטיעות.**

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל: 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות+ 3 יח"ד חדשות)

2. **פתרון חלופי להסדר 0.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים**

3. **לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה תואמת את הוראות התכניות התקפות, ותואמת את חוק התכנון והבנייה.**

כולל ההקלות הבאות:

6. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצידי . גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 3.20 מ'
2. הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר
3. אי נסיגה של קומת הגג בחזיתות הצד
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין,
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	תשלום אגרות והיטלים.,
5	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	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.,
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9123.40 ₪.,

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	1. הצגת רישיון כריתה לעץ

#	התנאי
	2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
	,
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה,
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.,
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees,
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees,
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.,

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	,
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- _____ שמספרו _____ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.,
4	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
	,
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
	,

הערות

#	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 08/03/2023:

**ההחלטה: החלטה מספר: 7
/>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 13 יח"ד- מכוח תכניות 2363 ו- 2720- לב העיר, בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 הכוללים:

- בקומת מרתף 1-: הרחבת קומת מרתף קיימת עבור מתקן חניה אוטומטי, והנמכת חלקה באזור מתקן החניה.
- בקומת הקרקע: מילוי קומת הקרקע לטובת הגדלת יחידת הדיור ולובי כניסה.
- בקומות הקיימות (קרקע, 1-3): תוספת קירות הקשחה למעטפת הבניין, שינויים בחזיתות והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין מדרגות משותף הכולל תחנות עצירה בחלק ממפלסי הקומות.
- קומה ד' חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 2 יח"ד וחדר מחוזק לכל דירה.
- בחזית הקדמית: תוספת מרפסת פתוחה ומקורה בקונטור המרפסות הקיימות.
- קומה ה' חלקית חדשה המכילה 1 יח"ד עם חדר מחוזק ומרפסות גג קדמית ואחורית, בתכסית של 65%.
- גג עליון: עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: מעלית לחניית רכבים במרווח הקדמי מרחוב טשרניחובסקי, גינון ונטיעות.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל: 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות+ 3 יח"ד חדשות)

2. **פתרון חלופי להסדר 0.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים**

3. **לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה תואמת את הוראות התכניות התקפות, ותואמת את חוק התכנון והבנייה.**

כולל ההקלות הבאות:

1. **בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצידי . גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 3.20 מ'**
2. **הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר**
3. **אי נסיגה של קומת הגג בחזיתות הצד**
4. **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר**

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

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין,
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	תשלום אגרות והיטלים.,
5	אישור רשות הכבאות

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין,
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	תשלום אגרות והיטלים.,
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי

#	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	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.,
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9123.40 ₪.,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.,
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') ,
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה,
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.,
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees,
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees,
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.,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ,
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- _____ שמספרו _____ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.,
4	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. ,
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ,

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין 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.

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
דפנה 18, דרך נמיר מרדכי 7

בקשה מספר	22-1578	**גוש/חלקה**	6110/234
תאריך הבקשה	20/09/2022	**שכונה**	הצפון החדש-החלק הדרומי
תיק בניין	0757-018	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	22-00388	**שטח**	4,011.00

מבקש הבקשה
נוה גד בנין ופיתוח בע"מ
אלון יגאל 114, תל אביב - יפו 6744320תדהר ייזום 3 (2018), שותפות מוגבלת
ת.ד. 2090, רעננה 4366516

עורך הבקשה
אבנר ישר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 12, שטח הריסה (מ"ר): 8434.32,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: 295 מקומות חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, כמות חנויות: 5,
בקומות: כמות קומות מגורים: 28, כמות יח"ד מבוקשות: 232,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
פירוט נוסף: בקשה להקמת ארבעה מרתפי חניה, קומת קרקע עם חזית מסחרית לרחוב נמיר, שטחי ציבור בנויים - מרכז נוער ומבואות כניסה למגורים, 28 קומות מגורים + קומת ביניים הכוללות 232 יח"ד. מבוקשת תוספת שלוש קומות מגורים טיפוסיות במגדל בהקלה., העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	קולודני נעם - ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	הוספת 3 קומות לבניין הנדון הינו דבר שנעשה לא כדין ובניגוד לתקנות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בהתאם לתעא 3885/5: 3 קומות תוספת לרבות קומה טכנית מעל המותר בתכנית ראשית (25 קומות), ניתן יהיה לאשר כאשר הגובה הכללי לא יעלה על 106 מ' ובהתאם לפרסום הקלה מכוח סעיף 149 לחוק . לאחר בחינת המבוקש, הוספת 3 קומות לסך קומות המגדל איננה מהווה פגיעה במרקם הסביבתי ובנוסף אין חריגה בסך הגובה הכולל של המגדל בהתאם לתב"ע החלה על המקום (106 מ') לפיכך אין	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	מניעה מלאשרן. יש לציין כי במכתב עו"ד קולודני נעם נכתב כי הוא מייצג בעלי מקרקעין ברחוב דפנה ובחלקות סמוכות, אך לא נכתב שמות ופרטי בעלי זכות בנכס.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת כניסה עם חזית מסחרית ושטחים ציבוריים בנויים, מגדל מגורים בן 28 קומות וקומה טכנית, עבור סה"כ 232 יח"ד וכן 4 קומות מרתף, במתחם "דפנה-ארלוזורוב-נמיר - מגרש 505", לפי תכנית 3885, הכולל:

- **<u>4 קומות המרתף:</u> חניון קונבנציונלי עבור 294 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, חדרי חשמל, חדר מחזור, 2 חדרי אשפה לרבות מעלית אשפה, חללי שירות משותפים וחדרים טכניים הכוללות בקומת מרתף -1 קומת מחסנים במסגרת תקרה כפולה,**
  לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
- **<u>קומת קרקע:</u> 5 יחידות מסחר בחזית הפונה לרחוב נמיר לרבות מבואת מסחר, ממ"מ למסחר וחדר אשפה מסחר,**
  לובי מגורים מבנה מרקמי ולובי מגדל, חדר אופניים וחללים טכניים משותפים לרווחת הדיירים.
  מרכז נוער (מבנה ציבור) עם גישה דרך נמיר.
- **<u>בקומת הביניים:</u> 11 יחידות דיור, מעברים ומבואות, חללי שירות משותפים לרבות ממ"ק.**
- **<u>בקומות 4-1:</u> 19 יחידות דיור לקומה, מעברים ומבואות, חללי שירות משותפים לרבות ממ"ק בכל קומה.**
- **<u>בקומה 5:</u> 14 יחידות דיור, מעברים ומבואות, חללי שירות משותפים לרבות ממ"ק.**
- **<u>בקומה 6:</u> 7 יחידות דיור, מעברים ומבואות, חדרי מדרגות, גג טכני למערכות וגג ירוק לרבות דק.**
- **<u>בקומות 26-7:</u> 6 יחידות דיור לקומה, מעברים ומבואות, גרעין חדרי המדרגות ומעליות.**
- **<u>בקומות 28-27:</u> 2 יחידות דיור לקומה, מעברים ומבואות, גרעין חדרי המדרגות ומעליות.**
- **<u>קומת גג טכני:</u> מתקנים טכניים לשירות הבניין עם גישה באמצעות גרעין מדרגות משותף.**
- **<u>גג עליון:</u> קולטי שמש על קונסטרוקציה קלה.**
- **<u>על המגרש:</u> פיתוח השטח כולל נטיעות, כריתה, העתקה וגינון, ריצוף וכניסת רכב לקומות המרתף מהמרווח הצדי צפוני מרחוב דפנה .**

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 25 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 29 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה

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

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
7	עמידה וביצוע כלל דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורם הסופי
8	הצגת אישור תיאום מול מנהלת שדרת קריה (מגרש בתחום תכנית 9113)
9	1) חתימה על הסכם פיתוח מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. 2) הצגת והטענת אישור איכות הסביבה לחדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי. 3) הטענת אישור אדריכל העיר לנושא הפיתוח של השצ"פ ביחד עם המגרש. 4) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.,
10	אישור רשות הכבאות,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.,
6	יש להגיש תכנית עיצוב מאושרת ובה תכנית פיתוח בתחום ההיתר עצמו ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית העיצוב ותכנית הפיתוח שבה.,
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 198398 ₪.,
8	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף,
5	1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.,

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצבת שלט ההנצחה מחדש בסיום הבנייה וקבלת אישור מרכז ההנצחה להצבתו,
2	אישור פיקוד העורף ,
3	אישור רשות הכבאות,
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל,
5	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה לאורך רחוב נמיר עבור קולונדה בהתאם לסימון בתשריט התכנית.
6	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
7	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
8	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
9	1) יש להעביר למפקח העירוני - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 8) תנאי לאכלוס מגרש 505 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ בתא 607 וחלק משצ"פ 606 ו 608. ,
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
11	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

**ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

לאשר את הבקשה להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת כניסה עם חזית מסחרית ושטחים ציבוריים בנויים, מגדל מגורים בן 28 קומות וקומה טכנית, עבור סה"כ 232 יח"ד וכן 4 קומות מרתף, במתחם "דפנה-ארלוזורוב-נמיר - מגרש 505", לפי תכנית 3885, הכולל:

7. **<u>4 קומות המרתף:</u> חניון קונבנציונלי עבור 294 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, חדרי חשמל, חדר מחזור, 2 חדרי אשפה לרבות מעלית אשפה, חללי שירות משותפים וחדרים טכניים הכוללות בקומת מרתף -1 קומת מחסנים במסגרת תקרה כפולה,**
לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
8. **<u>קומת קרקע:</u> 5 יחידות מסחר בחזית הפונה לרחוב נמיר לרבות מבואת מסחר, ממ"מ למסחר וחדר אשפה מסחר,**
לובי מגורים מבנה מרקמי ולובי מגדל, חדר אופניים וחללים טכניים משותפים לרווחת הדיירים.
מרכז נוער (מבנה ציבור) עם גישה דרך נמיר.
9. **<u>בקומת הביניים:</u> 11 יחידות דיור, מעברים ומבואות, חללי שירות משותפים לרבות ממ"ק.**
10. **<u>בקומות 4-1:</u> 19 יחידות דיור לקומה, מעברים ומבואות, חללי שירות משותפים לרבות ממ"ק בכל קומה.**
11. **<u>בקומה 5:</u> 14 יחידות דיור, מעברים ומבואות, חללי שירות משותפים לרבות ממ"ק.**
12. **<u>בקומה 6:</u> 7 יחידות דיור, מעברים ומבואות, חדרי מדרגות, גג טכני למערכות וגג ירוק לרבות דק.**
13. **<u>בקומות 26-7:</u> 6 יחידות דיור לקומה, מעברים ומבואות, גרעין חדרי המדרגות ומעליות.**
14. **<u>בקומות 28-27:</u> 2 יחידות דיור לקומה, מעברים ומבואות, גרעין חדרי המדרגות ומעליות.**
15. **<u>קומת גג טכני:</u> מתקנים טכניים לשירות הבניין עם גישה באמצעות גרעין מדרגות משותף.**
16. **<u>גג עליון:</u> קולטי שמש על קונסטרוקציה קלה.**
17. **<u>על המגרש:</u> פיתוח השטח כולל נטיעות, כריתה, העתקה וגינון, ריצוף וכניסת רכב לקומות המרתף מהמרווח הצדי צפוני מרחוב דפנה .**

כולל ההקלות הבאות:
1. הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 25 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 29 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה

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

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

#	תנאי
8	הצגת אישור תיאום מול מנהלת שדרת קריה (מגרש בתחום תכנית 9113)
9	1) חתימה על הסכם פיתוח מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. 2) הצגת והטענת אישור איכות הסביבה לחדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי. 3) הטענת אישור אדריכל העיר לנושא הפיתוח של השצ"פ ביחד עם המגרש. 4) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.,
10	אישור רשות הכבאות,

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור פיקוד העורף
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין,
5	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
7	עמידה וביצוע כלל דרישות אדריכל העיר וקבלת אישורם הסופי
8	הצגת אישור תיאום מול מנהלת שדרת קריה (מגרש בתחום תכנית 9113)
9	1) חתימה על הסכם פיתוח מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. 2) הצגת והטענת אישור איכות הסביבה לחדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי. 3) הטענת אישור אדריכל העיר לנושא הפיתוח של השצ"פ ביחד עם המגרש. 4) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.,
10	אישור רשות הכבאות,

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.,
6	יש להגיש תכנית עיצוב מאושרת ובה תכנית פיתוח בתחום ההיתר עצמו ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית העיצוב ותכנית הפיתוח שבה.,
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 198398 ₪.,
8	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר,

#	תנאי
	תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף,
5	1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. 3) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.,
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצבת שלט ההנצחה מחדש בסיום הבנייה וקבלת אישור מרכז ההנצחה להצבתו,
2	אישור פיקוד העורף ,
3	אישור רשות הכבאות,
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל,
5	רישום זיקת הנאה בטאבו: 1.רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. 2.רישום זיקת הנאה לאורך רחוב נמיר עבור קולונדה בהתאם לסימון בתשריט התכנית.
6	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
7	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
8	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
9	1) יש להעביר למפקח העירוני - תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 8) תנאי לאכלוס מגרש 505 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פ בתא 607 וחלק משצ"פ 606 ו 608. ,
10	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
11	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
ארבע ארצות 11

בקשה מספר	22-1927	**גוש/חלקה**	6214/315
תאריך הבקשה	29/11/2022	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0261-011	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	19-01095	**שטח**	560.00

מבקש הבקשה
אלמוג 38 בע"מ
חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

עורך הבקשה
רועי פישר לבנטון
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1074.68,
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 20,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 21, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

לא לאשר הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף משותפים עם הבניין בחלקה הסמוכה מצפון (גוש 6214, חלקה 402). עבור סה"כ 20 יח"ד. מהסיבות הבאות:
1. מבוקשת בניה מחוץ לקו הבניין הקדמי בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
2. בחזית האחורית מבוקשות מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות") בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
3. בקומת הגג החלקית מבוקשת בניה העולה על הגובה המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
4. מבוקש גובה מצללות העולה על הגובה המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
5. המדרגות המובילות לכניסה הראשית של הבניין לא מוקמו בשטח שמעבר לרצועת הגינון, בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
6. לא תוכננו מסתורי כביסה עבור כל הדירות בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
7. מבוקש גמל מים במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
8. פריסת הגדרות שהוגשה אינה תואמת למוצג בתכנית.

הערה: חוו"ד נמסרה למבקש ולעורך

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה,
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע., ,
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 58322.03 ₪.

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	אושרה כריתה של עץ מספר 39 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

ההחלטה: החלטה מספר: br>9 />ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:

לא לאשר הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף משותפים עם הבניין בחלקה הסמוכה מצפון (גוש 6214, חלקה 402). עבור סה"כ 20 יח"ד. מהסיבות הבאות:
1. מבוקשת בניה מחוץ לקו הבניין הקדמי בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
2. בחזית האחורית מבוקשות מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות") בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
3. בקומת הגג החלקית מבוקשת בניה העולה על הגובה המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
4. מבוקש גובה מצללות העולה על הגובה המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
5. המדרגות המובילות לכניסה הראשית של הבניין לא מוקמו בשטח שמעבר לרצועת הגינון, בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
6. לא תוכננו מסתורי כביסה עבור כל הדירות בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
7. מבוקש גמל מים במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
8. פריסת הגדרות שהוגשה אינה תואמת למוצג בתכנית.

הערה: חוו"ד נמסרה למבקש ולעורך

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
המגיד 3

בקשה מספר	18-1882	**גוש/חלקה**	6936/165
תאריך הבקשה	25/12/2018	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0073-003	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	17-10081	**שטח**	556.00

מבקש הבקשה
גיל אהרן מרגוליס
המגיד 3, תל אביב - יפו 6522428

עורך הבקשה
ניר רייפר
גוש עציון 11, גבעת שמואל 54030

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 515.76,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון תת קרקעי,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 11,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה להגבהת גובה הבניין מ- 17.5 עד 19.80.

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

6. נוכח האמור לעיל, מתבקשת הוועדה לתקן את החלטתה מיום 25.11.2020, ולאשר ההקלה ל-10% מחוץ לקווי בניין צדדים ואחורי מכוח תמ"א 38.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	במהלך עבודות הבניה חובה להגן על העצים המיועדים לשימור ולדאוג לשמירה על יציבותם.,
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות , בהתאם להנחיות האגרונום המלווה . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .,

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.,
2	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שיחרור העוגנים.,
4	לאחר קבלת היתר ולפני כריתת עצים חובה להגיש בקשה לקבלת רשיון מתאים מפקיד היערות, בהליך 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: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסייה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.,
2	יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לגמר יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר ..... : העצים יציבים".,
3	יש לסיים נטיעת עצים בגודל 10 לפחות ("4) בערך חליפי של 11,720 ש"ח הכולל נטיעה של לפחות 6 עצים במגרש, וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר. יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח. אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי ביתרת סך הערך החליפי.,
4	שתלו במגרש 6 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות . ישתלו עצים לפי מפתח של לפחות 1 עץ לכל 50 מ"ר מגרש לא מקורה , כאשר כל עץ בגודל 10 (" 4) לפחות .,
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.,
6	תנאי לקבלת טופס 4: אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) / אישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

נוכח האמור לעיל, מתבקשת הוועדה לתקן את החלטתה מיום 25.11.2020 ולאשר ההקלה ל-100% מחוץ לקווי בניין צדדים ואחורי, מכח תמ"א 38.

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.

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שפינוזה 17

בקשה מספר	22-1641	**גוש/חלקה**	6903/3
תאריך הבקשה	02/10/2022	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0302-017	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	20-02171	**שטח**	431.00

מבקש הבקשה
תמר אמזל
שפינוזה 17, תל אביב - יפו 6438423

עורך הבקשה
אליסה אטלסוב
הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 3-4, שטח התוספת (מ"ר): 35, כיוון התוספת: לחזית, תוספת אחרת: השלמת בניה בקומה רביעית לקומה מלאה+ תוספת קומה חלקית+ חדר על הגג.,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 12.4, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
א. מבוקשים שינוים מהותיים בפתחי החזית הקדמית בקומות הקיימות בבניין באזור ההכרזה בניגוד להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה.
ב. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
א.ב.ג. מטרת תכנית 3616א' הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.
הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.
ד. הוועדה אינה דנה בנושאים שאינם תכנוניים. במידה והתכנית תואמת תב"ע וחוק התכנון והבנייה אין מניעה מלאשר את הבקשה.

ה. הטענה אינה נכונה. הבניין בשפינוזה אינו בניין לשימור אך נמצא באיזור ההכרזה והבקשה עומדת בכל ההנחיות העיצוביות לאזור ההכרזה.

הערה: חוו"ד נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

שמעון ברנשטיין: נבקש להוציא את הבקשה מדיון.
ליאור שפירא: אבל דנו בה.
שמעון ברנשטיין: צריך לשוב ולדון, בנושא החנייה.
ליאור שפירא: לשוב ולדון.

**ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

לבקשת הצוות המקצועי, לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מוסנזון בן-ציון דר' 10

בקשה מספר	22-1692	**גוש/חלקה**	6213/88
תאריך הבקשה	24/10/2022	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
תיק בניין	0486-010	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	20-01694	**שטח**	507.00

מבקש הבקשה
אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ
האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

עורך הבקשה
יפעת וינציגסטר
ביל"ו 49, תל אביב - יפו 6425606

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 707.58,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: שתי קומות מרתפי חניה, חדרים טכניים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 14,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור ומעבי מ.א,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 3,616.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 14יחידות דיור בבניין, הבניין חולק מרתף משותף עם הבניין ברח' מוסנזון בן-ציון ד"ר 12, (בבקשה מס' 22-1694, שהוגשה במקביל). למרתף כניסה משותפת מכיוון רח' מוסנזון.
הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות פרט לשטחי ציבור.
כולל ההקלות הבאות:
1. איחוד מערכות תשתיות והחללים הטכניים בין המגרשים בקומת הקרקע
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

#	התנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת (מוסנזון בן-ציון דר' 12)
5	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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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 33900 ₪.,

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום,
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.,
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.,
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees,

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	רישום בפועל של זיקת הנאה במרתף המשותף לשני הבניינים,
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 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,
5	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
6	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים ובקומת הקרקע עם הבניין השכן בכתובת מוסינזון בן ציון דר' 12.
7	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות

#	התנאי
	המרחביות לנושא זה.
8	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.
9	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 08/03/2023:

שמעון ברנשטיין: שתי הבקשות תואמות תב"ע. הן כאן לבקשת הקלה לטובת מתקנים משותפים.
מלי פולישוק: 21 עצים לכריתה, 5 לשימור. זה נשמע חוסר פרופורציה. האם ניתן לבדוק זאת שוב פעם? מדובר בעצים גדולים ומשמעותיים.
חן קראוס: יש תנאי בהיתר, תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים בערך של 33,900 ש"ח.
מלי פולישוק: זה לא עניין של הכסף, מדובר בעצים גדולים, ממש ותיקים.
אירים גלאי: הערך הנופי של העצים לכריתה הוא לא כזה גבוה, העצים המיועדים לשימור הם אלה בערך הנופי הגבוה, לכן אנחנו עושים את האיזונים.
שרה לסקה: אם זה עץ בתוך שטח בבנייה או צמוד. אנחנו חייבים לתת ערך פיצוי. יש כאן מאמץ לשמר את העצים - לפחות אלה בעלי ערך הגבוה ביותר. זה לא יכול להסתדר תמיד לגבי כל העצים.
ליאור שפירא: חוות דעת.

**ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 14יחידות דיור בבניין, הבניין חולק מרתף משותף עם הבניין ברח' מוסינזון בן-ציון ד"ר 12, (בבקשה מס' 22-1694, שהוגשה במקביל). למרתף כניסה משותפת מכיוון רח' מוסינזון.
הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות פרט לשטחי ציבור.

כולל ההקלות הבאות:
1. איחוד מערכות תשתיות והחללים הטכניים בין המגרשים בקומת הקרקע

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

#	תנאי
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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת (מוסנזון בן-ציון דר' 12)
5	אישור רשות הכבאות

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת (מוסנזון בן-ציון דר' 12)
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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 33900 ₪.,

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום,
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.,
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.,
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	רישום בפועל של זיקת הנאה במרתף המשותף לשני הבניינים,
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור

#	תנאי
	העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ,
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,
5	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
6	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים ובקומת הקרקע עם הבניין השכן בכתובת מוסינזון בן ציון דר' 12.
7	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
8	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.
9	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.

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מוסנזון בן-ציון דר' 12

בקשה מספר	22-1694	**גוש/חלקה**	6213/87
תאריך הבקשה	24/10/2022	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
תיק בניין	0486-012	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	20-01692	**שטח**	507.00

מבקש הבקשה
ערן שילר
רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ
האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

עורך הבקשה
יפעת וינציגסטר
ביל"ו 49, תל אביב - יפו 6425606

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 664.35,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: שתי קומות מרתפי חניה, חדרים טכניים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים,
בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 14,
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור ומעבי מ.א,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 3,320.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 14יחידות דיור בבניין, הבניין חולק מרתף משותף עם הבניין ברח' מוסנזון בן-ציון ד"ר 10, (בבקשה מס' 22-1692, שהוגשה במקביל). למרתף כניסה משותפת מכיוון רח' מוסנזון.
הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות פרט לשטחי ציבור.
כולל ההקלות הבאות:
1. איחוד מערכות תשתיות והחללים הטכניים בין המגרשים בקומת הקרקע
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

#	התנאי
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת (מוסנזון בן-ציון דר' 10)

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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 33900 ₪.,
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה,
7	לפחות חמישה עשר אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.,

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה במרתף המשותף לשני הבניינים,
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים ובקומת הקרקע עם הבניין השכן בכתובת מוסינזון בן ציון דר' 12.
4	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.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ,

#	התנאי
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 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 08/03/2023:

שמעון ברנשטיין: שתי הבקשות תואמות תב"ע. הן כאן לבקשת הקלה לטובת מתקנים משותפים.
מלי פולישוק: 21 עצים לכריתה, 5 לשימור. זה נשמע חוסר פרופורציה. האם ניתן לבדוק זאת שוב פעם? מדובר בעצים גדולים ומשמעותיים.
חן קראוס: יש תנאי בהיתר, תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים בערך של 33,900 ש"ח.
מלי פולישוק: זה לא עניין של הכסף, מדובר בעצים גדולים, ממש ותיקים.
אירים גלאי: הערך הנופי של העצים לכריתה הוא לא כזה גבוה, העצים המיועדים לשימור הם אלה בערך הנופי הגבוה, לכן אנחנו עושים את האיזונים.
שרה לסקה: אם זה עץ בתוך שטח בבנייה או צמוד. אנחנו חייבים לתת ערך פיצוי. יש כאן מאמץ לשמר את העצים - לפחות אלה בעלי ערך הגבוה ביותר. זה לא יכול להסתדר תמיד לגבי כל העצים.
ליאור שפירא: חוות דעת.

**ההחלטה: החלטה מספר: 13
/>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 14יחידות דיור בבניין, הבניין חולק מרתף משותף עם הבניין ברח' מוסנזון בן-ציון ד"ר 10, (בבקשה מס' 22-1692, שהוגשה במקביל). למרתף כניסה משותפת מכיוון רח' מוסנזון.
הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות פרט לשטחי ציבור.
כולל ההקלות הבאות:
1. איחוד מערכות תשתיות והחללים הטכניים בין המגרשים בקומת הקרקע
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת (מוסנזון בן-ציון דר' 10)

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

#	תנאי
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת (מוסנזון בן-ציון דר' 10)

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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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 33900 ₪.,
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה,
7	לפחות חמישה עשר אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.,

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה במרתף המשותף לשני הבניינים,
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים ובקומת הקרקע עם הבניין השכן בכתובת מוסינזון בן ציון דר' 12.
4	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.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות ,
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 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

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

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
גדיש 18

בקשה מספר	22-1781	**גוש/חלקה**	7377/30
תאריך הבקשה	08/11/2022	**שכונה**	עזרא והארגזים
תיק בניין	3714-018	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	22-01620	**שטח**	199.00

מבקש הבקשה
מזל אשכנזי
גדיש 18, תל אביב - יפו 6764421

עורך הבקשה
אלדר מוזס
ת.ד. 253, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1, מבוקשים שינויים פנימיים: פיצול יחידת דיור
תוספת יחידת דיור בקומה א'
יחידת דיור קיימת בקומת קרקע הכוללת תוספת שיפור מיגון+חדר מדרגות
גישה ליחידת דיור בקומה א'
יחידת דיור בקומה א' מבוקשת הכוללת שיפור מיגון+פרגולה ומרפסת גג,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים בדירה קיימת בבניין קיים בן קומה 1 כולל הוספת ממ"ד בתוך הדירה ותוספת חדר מדרגות מחוץ לקונטור הבניין המובילות לקומה שנייה חלקית עבור יח"ד נוספת, לפי הוראות תכניות 3553 ו-2215ג.**
2. **לאשר הקלה בהתאם להוראות תכנית 2215ג:**
   - **בנייה בקו בניין צדדי מזרחי של 1.8 מ' במקום 3 מ' המותרים.**
   - **בנייה בקו בניין צדדי דרומי של 2 מ' במקום 3 מ' המותרים.**
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.
4. **לקבל חלק מטענות המתנגד בנושא בנייה קיימת ללא היתר בשטח חלקה 46, המחסנים נהרסו והבקשה תוקנה בהתאם, הגדרות החורגות לחלקה 46 מסומנות בבקשה להריסה וייבנו גדרות חדשות בגבול המגרש.**

לדחות את שאר הטענות שכן הבנייה המבוקשת תואמת את הוראות התכניות החלות על המגרש ולא מהווה פגיעה בסביבה.
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	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

#	התנאי
5	אישור רשות הכבאות,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
3	אישור וליווי של מהנדס בטיחות וביטחון. מתפקידו לאשר את שלביות הבנייה, ארגון האתר, גידור האתר, הבטחת בטיחות ומניעת מטרדים להולכי רגל ומכוניות בהתאם לסעיף 6.3 בהוראות תכנית 3553.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת הבנייה הקיימת ללא היתר/חורגת מגבולות המגרש.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

**ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

1. **לאשר את הבקשה לשינויים בדירה קיימת בבניין קיים בן קומה 1 כולל הוספת ממ"ד בתוך הדירה ותוספת חדר מדרגות מחוץ לקונטור הבניין המובילות לקומה שנייה חלקית עבור יח"ד נוספת, לפי הוראות תכניות 3553 ו-2215ג.**
2. **לאשר הקלה בהתאם להוראות תכנית 2215ג:**
   - **בנייה בקו בניין צדדי מזרחי של 1.8 מ' במקום 3 מ' המותרים.**
   - **בנייה בקו בניין צדדי דרומי של 2 מ' במקום 3 מ' המותרים.**
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.
4. **לקבל חלק מטענות המתנגד בנושא בנייה קיימת ללא היתר בשטח חלקה 46, המחסנים נהרסו והבקשה תוקנה בהתאם, הגדרות החורגות לחלקה 46 מסומנות בבקשה להריסה וייבנו גדרות חדשות בגבול המגרש.**

לדחות את שאר הטענות שכן הבנייה המבוקשת תואמת את הוראות התכניות החלות על המגרש ולא מהווה פגיעה בסביבה.

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.

#	תנאי
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	אישור רשות הכבאות,

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
3	אישור וליווי של מהנדס בטיחות וביטחון. מתפקידו לאשר את שלביות הבנייה, ארגון האתר, גידור האתר, הבטחת בטיחות ומניעת מטרדים להולכי רגל ומכוניות בהתאם לסעיף 6.3 בהוראות תכנית 3553.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת הבנייה הקיימת ללא היתר/חורגת מגבולות המגרש.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות המעפילים 5, גוש עציון 33

בקשה מספר	22-1599	**גוש/חלקה**	7068/43
תאריך הבקשה	22/09/2022	**שכונה**	יד אליהו
תיק בניין	0537-005	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	20-02205	**שטח**	441.00

מבקש הבקשה
אמנון שאול ובניו
התע"ש 20, כפר סבא 4442520

עורך הבקשה
איה אלכסנדר
שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו 6296129

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 229.11,
במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, אחר: חניות,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות, כמות חדרי שירותים: 2,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 9,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 11,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה ל
הריסת בניין קיים בן 2.5 קומות שניבנה לפני 1980 . במקומו הקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות מרתף . הכולל 3 קומות בהתאם לתכנית התקפה + שטח של 2.5 קומות עפ"י תמ"א 38 . בהתייחס לבניין הקיים ,בהתאם לסעיף 4.2 (חצי קומה הינה לעניין חישוב סל הזכויות בלבד ללא תוספת קומות). בנוסף בניה חלקית על הגג עפ"י ג 1 %65משטח הגג) . צפיפות בהתאם למסמך המדיניות סעיף 4.2.5 ס"ק ד' -שטח דירה בממוצע לא יפחת מ 78 מ"ר עיקרי . מבקשים גובה קומה ברוטו 340 סמ . הקלות -תוספת 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38 , הבלטת מרתף 60 סמ' מעל מפלס הקרקע . הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי. . בניה חלקית על הגג בהתאם להוראות תכנית ג 1 כהקלה להוראות תכנית 3448 , הקמת מרתפי חניה עד גבול החלקה. 5% הקלה לשם פתרון נגישות . 10% קו בניין צידי 270 סמ

כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע מלאה
3. תוספת 4 יחידות דיור, במקום 5 מותרות עפ"י תכנית תקפה. סה"כ 9 יח"ד, מתוקף תמ"א 38

4. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 11 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות, המכיל 2 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
לאשר מכח תמ"א 38 שינוי 3א הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 יח"ד עם ממ"ד כ"א מעל 2 קומות מרתף, הכולל:
מכח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה משנת 2017:
תוספת שטח בשיעור של עד 2.5 הקומות המורחבות לפי בניין קיים בן 2 קומות.
תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד קיימת בבניין קיים בהיתר.

כולל ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר
בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 11 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי

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,
3	חוות דעת מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400),.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402),.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק,.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים,.
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא,.
3	נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים,
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע,.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12540 ₪,.

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.,
2	רישום/עדכון זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין.,
3	רישום בפועל תקנה 27 - זיקת הנאה בצד הדרומי של המגרש ומשולש ראות בפינתו הדרום מזרחית של המגרש בהתאם לתכנית 3448.
	,
4	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.,
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
6	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס,
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,
8	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.,
9	יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.,
10	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
/>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות, המכיל 2 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
לאשר מכח תמ"א 38 שינוי 3א הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 יח"ד עם ממ"ד כ"א מעל 2 קומות מרתף, הכולל:
מכח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה משנת 2017:
תוספת שטח בשיעור של עד 2.5 הקומות המורחבות לפי בניין קיים בן 2 קומות.
תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד קיימת בבניין קיים בהיתר.

כולל ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר
בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 11 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי

בכפוף 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	חוות דעת מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).,
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).,
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.,
6	אישור רשות הכבאות

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	חוות דעת מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).,
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).,
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.,
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.,
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.,
3	נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים,
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.,
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12540 ₪.,

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.,
2	רישום/עדכון זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין.,
3	רישום בפועל תקנה 27 - זיקת הנאה בצד הדרומי של המגרש ומשולש ראות בפינתו הדרום מזרחית של המגרש

#	תנאי
	בהתאם לתכנית 3448. ,
4	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.,
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו,
6	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס,
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,
8	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.,
9	יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.,
10	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.,

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.

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
שקד 46

בקשה מספר	21-1551	**גוש/חלקה**	6993/121
תאריך הבקשה	21/11/2021	**שכונה**	נוה עופר
תיק בניין	3707-044	**סיווג**	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
בקשת מידע	21-01856	**שטח**	10,594.66

מבקש הבקשה
ניסים בן עטר
שקד 46, תל אביב - יפו 6819843מזל בן עטר
שקד 46, תל אביב - יפו 6819843

עורך הבקשה
אלדר מוזס
ת.ד. 253, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 54.8, שטח פרגולה (מ"ר): 10, חומר הפרגולה: בניה קלה, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2018, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 17.23, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה הדרום מזרחית, בקומה העליונה באגף המזרחי, עם פרגולה על מרפסת הגג הסמוכה לו ושינויים בדירה, בהתאם להחלטת ועדת הערר ובכפוף לתצהיר מתכנן השלד.

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 (מוצג 4402).,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.,
4	תשלום אגרות והיטלים.,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.,
2	השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות והחדרים על הגג באגף כולו, להנחת דעת חברת שמ"מ.,

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	תנאי לקבלת אישור אכלוס או תעודת גמר (המוקדם מבין השניים) יהיה הגשת אישור רשות הכבאות לאכלוס/גמר.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

יבגניה פלוטקין: מדובר בבקשה שהוגשה בעבר, יציאה לחדר על הגג. המבקש הציג בקשה עם גג קל בלי מתקנים על הגג, אמרנו שצריך לעשות גג מבטון. לאחר מכן, התבקשו שינויים בבקשה, דרשנו התייחסות מהנדס קונסטרוקציה ולא קיבלנו. אחרי מהלך שערכנו מול עורך הבקשה, לא אישרנו. הם הגישו לוועדת ערר שביקשה את אותם דברים שאנחנו ביקשנו. בסופו של דבר, הם הגישו תצהירים מיוחדים ורלוונטיים כפי שביקשנו קודם, תיקנו את המפרט ולכן אנחנו מאשרים את הבקשה.
ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
/>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-23-2 מתאריך 08/03/2023:**

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה הדרום מזרחית, בקומה העליונה באגף המזרחי, עם פרגולה על מרפסת הגג הסמוכה לו ושינויים בדירה, בהתאם להחלטת ועדת הערר ובכפוף לתצהיר מתכנן השלד.

בכפוף 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 (מוצג 4402).,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.,
4	תשלום אגרות והיטלים.,

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 (מוצג 4402).,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.,
4	תשלום אגרות והיטלים.,

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.,
2	השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות והחדרים על הגג באגף כולו, להנחת דעת חברת שמ"מ.,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תנאי לקבלת אישור אכלוס או תעודת גמר (המוקדם מבין השניים) יהיה הגשת אישור רשות הכבאות לאכלוס/גמר.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מטלון 63

בקשה מספר	22-1559	**גוש/חלקה**	6947/13
תאריך הבקשה	18/09/2022	**שכונה**	נוה שאנן
תיק בניין	0034-063	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	21-01907	**שטח**	384.00

מבקש הבקשה
רחל גולדברג
ת.ד. 192, תל אביב - יפו 6936024אחינועם עובדיה קידר
ת.ד. 92, פארן 8683500אוריה קידר
ת.ד. 117, פארן 8683500

עורך הבקשה
ניר גולדברג
שרת משה 63, תל אביב - יפו 6250415

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 504.38,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מסחר ודירת גן, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 1,
בקומות: קומה מסחרית עבור: שתי חנויות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 17,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבן נעמה)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב ודירה בעורף, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סך הכול 17 יחידות דיור (כולל דירה על הגג), שכן:

1. **הוגשה בסטייה לנמסר בתיק המידע כי המגרש נמצא בתהליך הסדר הגוש שטרם הושלם ולכן הגבולות והשטחים עשויים להשתנות, והבניין מוצע בחריגה של כ-0.20 מ' מקווי הבניין הצדדיים המינימליים של 2.5 מ' בניגוד למדיניות הוועדה (במדידה מגבולות המגרש שסומנו במפה לאחר ההסדר).**
2. **נוגדת את מדיניות הוועדה לעניין שטח דירה מינימלי עבור הדירה בקומת הקרקע ולעניין שטח המסחר באזור בו נמצא הנכס, לפיו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר.**

3. **נערכה ללא הצגת גבולות המגרש לאחר ההסדר, בתנוחת כל הקומות ולא ניתן לבחון האם הגדר המוצעת היא בתחום המגרש לאחר ההסדר.**

טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אישור רשות כבאות.
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	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	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 בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.,
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.,
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	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 08/03/2023:

**ההחלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב ודירה בעורף, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סך הכול 17 יחידות דיור (כולל דירה על הגג), שכן:

18. **הוגשה בסטייה לנמסר בתיק המידע כי המגרש נמצא בתהליך הסדר הגוש שטרם הושלם ולכן הגבולות והשטחים עשויים להשתנות, והבניין מוצע בחריגה של כ-0.20 מ' מקווי הבניין הצדדיים המינימליים של 2.5 מ' בניגוד למדיניות הוועדה (במדידה מגבולות המגרש שסומנו במפה לאחר ההסדר).**
19. **נוגדת את מדיניות הוועדה לעניין שטח דירה מינימלי עבור הדירה בקומת הקרקע ולעניין שטח המסחר באזור בו נמצא הנכס, לפיו השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר.**
20. **נערכה ללא הצגת גבולות המגרש לאחר ההסדר, בתנוחת כל הקומות ולא ניתן לבחון האם הגדר המוצעת היא בתחום המגרש לאחר ההסדר.**

טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה לעורך הבקשה

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
הראב"ע 28

בקשה מספר	22-1854	**גוש/חלקה**	6972/14
תאריך הבקשה	20/11/2022	**שכונה**	שפירא
תיק בניין	3503-028	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע	21-00469	**שטח**	238.00

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

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 118.25,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: ממ"ד, הצמדות ואזורים טכניים על פי ע1,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן קומה אחת ובנית מבנה חדש בן 3 קומות, קומת גג בנסיגה וקומת מרתף.
מבוקש פטור מחניה - תשלום כופר חניה,
נפח חפירה (מ"ק): 560.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

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

כולל ההקלה הבאה :
הגדלת הצפיפות מכוח תקנת שב"ס ב 20% השווה ל 1 יח"ד בהתאם להקלות דומות בשכונה ולאחר שהוצג ממוצא מעל 80 מ"ר בהתאם לנדרש.

לדחות את ההתנגדויות שהוגשה **שכן הבקשה תואמת את מדיניות השכונה , התוכניות החלות ולא נמצאה כל פגיעה תכנונית במגרש המתנגד ;**
לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תמ"א 38 מכיון

שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
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	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	פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.,
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	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.,
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.,
3	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.,
4	הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש. ,
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees,

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון,
2	בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.,
3	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב בהתאם לאישור הוועדה ביחס לקו בנין קידמי. ,
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 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.,
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 08/03/2023:

**ההחלטה: החלטה מספר: 18
/>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:**

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

כולל ההקלה הבאה :
הגדלת הצפיפות מכוח תקנת שב"ס ב 20% השווה ל 1 יח"ד בהתאם להקלות דומות בשכונה ולאחר שהוצג ממוצא מעל 80 מ"ר בהתאם לנדרש.

לדחות את ההתנגדויות שהוגשה שכן הבקשה תואמת את מדיניות השכונה , התוכניות החלות ולא נמצאה כל פגיעה תכנונית במגרש המתנגד ;
לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תמ"א 38 מכיון
שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.,

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,

#	תנאי
2	פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.,
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	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.,
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.,
3	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.,
4	הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש. ,
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון,
2	בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.,
3	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב בהתאם לאישור הוועדה ביחס לקו בנין קידמי. ,
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 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.,
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.,
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

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

12/03/2023
י"ט אדר תשפ"ג

פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה
יפת 216

בקשה מספר	22-1938	**גוש/חלקה**	9006/19
תאריך הבקשה	30/11/2022	**שכונה**	עג'מי וגבעת עליה
תיק בניין	3004-216	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	19-00950	**שטח**	773.00

מבקש הבקשה
מגדלי המרכז הנדסה ובניה בע"מ
דרך אבא הלל 45, רמת גן 5253218

עורך הבקשה
פרסאן אל בוויראת
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 512.88,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חנייה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
על הגג: קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
פירוט נוסף: הריסת במניין למגוריים בן שתי קומות .והקמת בניין חדש למגורים עבור 16 יחידות דיור

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

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

לשוב ולדון עוד חודש לאחר הגשת חלופה תכנונית ע"י עורך הבקשה לשימור הבניין הקיים (המקורי) ותוספת שטח עבורו בהתאם לעקרונות התכנית.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
2	חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).,
3	תכנית מאושרת חתומה על ידי מכון הבקרה (מוצג 4401).,

#	התנאי
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).,
5	תשלום אגרות והיטלים.,

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/03/2023:

יבגניה פלוטקין: הוגשה בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש ללא קיום פגישת ייעוץ, והבניין המיועד להריסה הוא לא בניין לשימור. אנחנו מדברים על יפו היסטורית. יש תנאי בתב"ע שכל בניין המיועד להריסה וזה לא בניין לשימור, דורש התייחסות של אדריכל להוכיח שאין לו ערכים אדריכליים מיוחדים. ברגע שראינו את הבניין שמיועד להריסה, ראינו שיש לו חשיבות מסוימת. פנינו לצוות יפו אשר מצא כי הבניין חשוב ובעל ערכים אדריכליים מיוחדים, ומשכך - לא המליצו על הריסתו. התחיל מהלך מול עורך הבקשה לשמר את הבניין הקיים. בסופו של דבר נערכה פגישה בהשתתפות מהנדס העיר, מבקש הבקשה ועורך הבקשה. הם הבינו שמשתלם לשמר. הצגנו לו חלופות תכנוניות להתקדם עם הפרויקט וכעת הם מגישים מפרט מתוקן לשמר את הבניין הקיים ותוספת שטח מעליו. הם יקבלו זכויות תמורת שיפוץ. ההמלצה שלנו לשוב ולדון בעוד כחודש לאחר הגשת מפרט מתוקן שהוגש לשמירתו ולתוספת.
ליאור שפירא: למה הבאתם את הבקשה לוועדה?
יבגניה פלוטקין: כדי לקבל את המלצת הוועדה, כאשר היא תומכת בנו ללכת על שימור בניין קיים ולאפשר לעורך להגיש מפרט מתוקן.
ליאור שפירא: אבל הוועדה עדיין לא ראתה את זה.
יבגניה פלוטקין: גם אנחנו, עשינו פגישות מוקדמות, אמרנו שצריך לשמר בניין קיים.
ליאור שפירא: בואו שנחליט שההחלטה שלנו תהיה קצת שונה, לשוב ולדון בנושא הזה.
יבגניה פלוטקין: זה מה שהמלצנו. לשוב ולדון. אנחנו ממליצים על הגשת מפרט מתוקן לתוספת בנייה ולא לבניין חדש.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 19</br />ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0005 מתאריך 08/03/2023:

לשוב ולדון עוד חודש לאחר הגשת חלופה תכנונית ע"י עורך הבקשה לשימור הבניין הקיים (המקורי) ותוספת שטח עבורו בהתאם לעקרונות התכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.