28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-23-0017 תאריך: 27/09/2023 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, מאיה נורי שקד, חן אריאלי, מיטל להבי, חן קראוס

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 2-23-0016 מתאריך 20/09/2023

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	22-2132	0920-044	עולי הגרדום 44	מאיר בן ארוש	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	23-0519	0870-001	דבורה הנביאה 1	שלי רחל אפריאט	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	4
3	23-0580	0930-043	אינשטיין 43	קבוצת אלפא י.ג. יזמות ובנייה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	6
4	23-0334	0914-076	הגולן 76	דוד איזנטל	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	10
5	23-0647	0914-086	הגולן 86	דב פינקל	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	14
6	23-0902	0984-010	רדינג 10	איליה קלמן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	18
7	22-1735	0195-025	בזל 25	אגורן דלרסיז בזל בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	21
8	23-0337	0502-017	יהודה המכבי 17	רייק 38 יהודה המכבי בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	31
9	18-0042	0088-047	פינסקר 47	בן שלום יהושע בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	34
10	22-1585	0004-026	אלנבי 26	שי וולובלסקי	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	38
11	22-1676	0093-028	שלום עליכם 28	בן שלום בשלום עליכם 28 תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	43
12	22-2104	0022-014	בר גיורא 14	נתי בר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	53
13	23-0441	0312-012	ישראליס 12	טופ לוקשיין בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	59
14	23-1178	0009-052א	הכרמל 52א	אופיר טשורני	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	74
15	22-2138	0434-026	כרם התימנים 26	שי רוני דיעי	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	81
16	22-2151	0080-058	רש"י 58	חן שפירא	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	87
17	23-1345	0187-015	דיזנגוף 13א	מוזיאון תל אביב	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	97

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
18	22-1897	0025-194	בן יהודה 194	התחדשות בן יהודה 194 תל-אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	99
19	23-0288	0197-072	שדרות נורדאו 72	החברה לחיזוק נורדאו 72 תל אביב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	104
20	23-0677	4036-020	עזאי 20	בלה נחשון	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	111
21	23-0182	0002-082	הרצל 82	ליטל גולדשטיין	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	115
22	23-0290	0038-028	נוה שאנן 28	אביתר סמו	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	119
23	23-0043	3251-009א	שדרות הבעש"ט 9א	שרה אלינור וינברג	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	123
24	23-0710	0037-055	הגדוד העברי 55	אלדר הגדוד העברי בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	129
25	22-1389	0032-024	הקונגרס 24	עומר אלפא ק.פ. (2019) בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	136
26	22-1698	0034-072	מטלון 72	ר.ע מלכא נכסים בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	140
27	22-1775	0028-039	צ'לנוב 39	שרה דוידי	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	145
28	22-1783	0170-012	רענן 12	בוריס יאגודייב	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	150
29	22-2117	0003-097	נחלת בנימין 97	משה מנצור	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	154

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-23-0017 תאריך: 27/09/2023 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 09:29
בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, מאיה נורי שקד, חן אריאלי, מיטל להבי, חן קראוס

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא השתתף בדיונים בעולי הגרדום 44, רדינג 10, פינסקר 47, ישראליס 12, כרם התימנים 26, דיזנגוף 13א ומטלון 72
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	מ"מ אופירה יוחנן-וולק
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	לא השתתפה בדיון בדיזנגוף 13א
	גל שרעבי	המשנה לראש העירייה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העיריה	
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייעצת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

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

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	ע"י מ"מ מאיר אלואיל
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	לא השתתפה בדיון בדיזנגוף 13א והוחלפה ע"י עו"ד לירון שחר
	עו"ד לירון שחר	סגן ליועץ המשפטי	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרוייקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	ע"י מ"מ עידו קויפמן
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	ע"י מ"מ מאיר אלואיל

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
עולי הגרדום 44

בקשה מספר	22-2132	**גוש/חלקה**	6638/201
תאריך הבקשה	26/12/2022	**שכונה**	רמת החייל
תיק בניין	0920-044	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	21-00340	**שטח**	1,295.00

מבקש הבקשה
מאיר בן ארוש
שוהם מתתיהו 21, תל אביב - יפו 6935928רמה בן הרוש
שוהם מתתיהו 21, תל אביב - יפו 6935928

עורך הבקשה
זויה גרינשפון
ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2421, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע תחתונה, שטח התוספת (מ"ר): 28.22, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 56.51, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: הרחבת דירה בקומת קרקע תחתונה ,עורפית דרום מערבית , שינוי יעוד ממלכה בהיתר למגורים צמיתות.,
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מלאכה בהיתר, שימוש מבוקש: מגורים לצמיתות, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 56.51, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. **בהמשך לדיון בהתנגדויות, לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מבית מלאכה למגורים לצמיתות ביחידה האמצעית קיימת בקומת המרתף הגלויה באגף הקיצוני-מערבי, בבניין טורי קיים בן 2 קומות מעל מרתף (גלוי בחלקו העורפי של המגרש).**
2. **לאשר את הבקשה לתוספת בניה כולל הקמת ממ"ד בדירה שמוצעת במרתף, הריסת חלק מהגדר והשער הקיימים מעבר לגבול המגרש הדרומי (פונה לשצ"פ) והקמת גדר חדשה בגבול המגרש במקום, מול היחידה הנדונה, פתיחת גישה בגדר פנימית בין היחידה הנדונה ליחידה הסמוכה לצד המזרחי**
3. **לדחות את ההתנגדויות שכן בהתאם לתב"ע 2421 מותר שימוש למגורים בקומות התת קרקעיות וניתן לקיים מגורים בקומה התחתונה מבחינת התאמת המבנה, ומשכך ניתן להמליץ על שימוש חורג מבית מלאכה ליחידת דיור.**

בהתאם לתכנית ההרחבות, ניתן לאפשר הרחבה בתחום ההרחבה המותר. בהתאם להיתרים קודמים בוצעו מספר הרחבות בבניין, לרבות על ידי המתנגדת עצמה. ההרחבה מבוקשת בהתאם למותר ובתחום קו ההרחבה המותר ולכן ניתן להמליץ על הבקשה ולדחות את ההתנגדות בתנאי הריסת גדרות פנימיות בזמן ביצוע העבודות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד)לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת הגדר עם השער כניסה לדירה הנדונה הפולשת לשצ"פ והקמת גדר בנויה בגבול המגרש האחורי (מול הדירה הנדונה) בזמן ביצוע עבודות בניה.
3	הריסת 2 גדרות פנימיות הפרדה מרשת במרווח האחורי בזמן ביצוע עבודות בניה ;

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף הנכסים - הריסת הגדר החורגת לשצ"פ

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

אלנה דוידזון: מדובר על הקמת דירה במקום בית מלאכה במסגרת שימוש חורג בקומה התחתונה. היה דיון בהתנגדויות ברשות חן אריאלי. לאחר בדיקה נוספת ביקשנו מעורך הבקשה תוכנית מתוקנת ואנחנו ממליצים על הבקשה ודוחים את ההתנגדויות.
חן אריאלי: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. **בהמשך לדיון בהתנגדויות, לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מבית מלאכה למגורים לצמיתות ביחידה האמצעית קיימת בקומת המרתף הגלויה באגף הקיצוני-מערבי, בבניין טורי קיים בן 2 קומות מעל מרתף (גלוי בחלקו העורפי של המגרש).**
2. **לאשר את הבקשה לתוספת בניה כולל הקמת ממ"ד בדירה שמוצעת במרתף, הריסת חלק מהגדר והשער הקיימים מעבר לגבול המגרש הדרומי (פונה לשצ"פ) והקמת גדר חדשה בגבול המגרש במקום, מול היחידה הנדונה, פתיחת גישה בגדר פנימית בין היחידה הנדונה ליחידה הסמוכה לצד המזרחי**

3. **לדחות את ההתנגדויות שכן בהתאם לתב"ע 2421 מותר שימוש למגורים בקומות התת קרקעיות וניתן לקיים מגורים בקומה התחתונה מבחינת התאמת המבנה, ומשכך ניתן להמליץ על שימוש חורג מבית מלאכה ליחידת דיור.**
בהתאם לתכנית ההרחבות, ניתן לאפשר הרחבה בתחום ההרחבה המותר. בהתאם להיתרים קודמים בוצעו מספר הרחבות בבניין, לרבות על ידי המתנגדת עצמה. ההרחבה מבוקשת בהתאם למותר ובתחום קו ההרחבה המותר ולכן ניתן להמליץ על הבקשה ולדחות את ההתנגדות בתנאי הריסת גדרות פנימיות בזמן ביצוע העבודות.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד)לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת הגדר עם השער כניסה לדירה הנדונה הפולשת לשצ"פ והקמת גדר בנויה בגבול המגרש האחורי (מול הדירה הנדונה) בזמן ביצוע עבודות בניה.
3	הריסת 2 גדרות פנימיות הפרדה מרשת במרווח האחורי בזמן ביצוע עבודות בניה ;

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים - הריסת הגדר החורגת לשצ"פ

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דבורה הנביאה 1, סנה משה 2

בקשה מספר	23-0519	**גוש/חלקה**	6624/495
תאריך הבקשה	03/04/2023	**שכונה**	גני צהלה, רמות צהלה
תיק בניין	0870-001	**סיווג**	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
בקשת מידע	22-02122	**שטח**	700.00

מבקש הבקשה
גדי אפריאט
סנה משה 2, תל אביב - יפו 6930101שלי רחל אפריאט
סנה משה 2, תל אביב - יפו 6930101

עורך הבקשה
רואי עמית
תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 34.4, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2016, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 8.1, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 5.68,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. **לאשר את הבקשה להריסת חלק מהבניה הקיימת בגג, בניית חדר יציאה לגג בשטח 38.40 מ"ר שינוי במדרגות הכניסה במרווח הקדמי ,ובניית גדרות פנימיות הפרדה בגובה 1.50 מ' במרווח צדדי-מזרחי ביח"ד האמצעית כולל ההקלה הבאה: בניה ללא נסיגה ממעקה הגג במקום 1.20 מ' הנדרשים בחזיתות הצדדיות הצפונית והמזרחית;**
4. **בניה ללא נסיגה ממעקה הגג במקום 1.20 מ' הנדרשים בחזיתות הצדדיות הצפונית והמזרחית;**

2.בהסתמך על המלצת מכון הרישוי לאשר ביטול 2 מקומות חניה המאושרים בהיתר המקורי ומתן פתרון חלופי ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 2 מקומות החניה החסרים.

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

תנאים למתן היתר
התנאי

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

אלנה דוידזון: בניית חדר יציאה לגג, אנחנו ממליצים.
מלי פולישוק: בחוות הדעת אין התייחסות לגדרות למרות שאין שינויים, האם לא צריך?
אלנה דוידסון: אני אוסיף את עניין הגדרות בהחלטה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. **לאשר את הבקשה להריסת חלק מהבניה הקיימת בגג, בניית חדר יציאה לגג בשטח 38.40 מ"ר שינוי במדרגות הכניסה במרווח הקדמי ובניית גדרות פנימיות הפרדה בגובה 1.50 מ' במרווח צדדי-מזרחי ביח"ד האמצעית, כולל ההקלה הבאה: בניה ללא נסיגה ממעקה הגג במקום 1.20 מ' הנדרשים בחזיתות הצדדיות הצפונית והמזרחית;**
2. **בהסתמך על המלצת מכון הרישוי, לאשר ביטול 2 מקומות חניה המאושרים בהיתר המקורי ומתן פתרון חלופי ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 2 מקומות החניה החסרים.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
אינשטיין 43, אינשטיין 45

בקשה מספר	23-0580	**גוש/חלקה**	6649/232
תאריך הבקשה	23/04/2023	**שכונה**	נוה אביבים וסביבתה
תיק בניין	0930-043	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-00206	**שטח**	1,610.00

מבקש הבקשה
קבוצת אלפא י.ג. יזמות ובנייה בע"מ
אינשטיין 40, תל אביב - יפו 6910203

עורך הבקשה
שאול יסקי
אבן גבירול 17, תל אביב - יפו 6407719

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1224.63
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חדר טרפו, חדר משאבות, מאגר מים, זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקה הגובלת 234
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, כמות חדרי שירותים: 3
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 28
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.20
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורי שטריקר - אינשטיין 61, תל אביב - יפו 6910220, דניאל וגר - מוריץ דניאל 36, תל אביב - יפו 6934559, נסים בן חיים - בן סירא 12, תל אביב - יפו 6291628	אני מבקשים לשנות את הסדרי התנועה ברחוב תוך כדי שינוי יעודי הקרקע

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לקבל את ההתנגדויות. מדובר בבקשה מכוח תמ"א 38 ולא בתוכנית איחוד וחלוקה. הבקשה תואמת את המדניות ותיאום התכנון שכולל פתרון תנועתי עתידי בזיקת הנאה תת קרקעית ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	יש לציין שהבקשה אינה כוללת מבחר בפועל ולצורך ייעוד מסחרי תידרש הגשת בקשת שינויים חדשה בעתיד.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית , מעל קומת קרקע המיועדת בחלקה לשטחי מסחר עתידיים , מעל 2 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת 2 קומות מעבר ל 5.65 קומות המותרות ע"פ תוכניות חלות והקמת בניין בן 7.65 קומות בהתאם לתיאום תכנון.
2. עבור הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 4.50 מ' בהתאם לחו"ד צוות התכנון.

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).
2	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה חתום על ידי עריית תל אביב
3	הגשת תקנה 27 הכוללת סימון זיקות הנאה , שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות וזיקת הנאה עתידית למעבר לכלי רכב עבור חלקה גובלת מצפון מספר 234.
4	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור ועדה מחוזית לפני הוצאת היתר בניה
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לא יותר שימוש בשטח התת"ל כשטח התארגנות.
3	לא יותר כל בינוי בתחום התת"ל (זמני או קבוע) ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכד' בתחום התת"ל, אלא בתיאום עם נת"ע.
4	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
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	מפרט שימור עצים בוגרים של שבתאי גונן מתאריך 26.5.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 46,559.5 ₪

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
3	קבלת אשור מכון בקרה טרם תחילת עבודות בניה
4	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף דרכים לתכנית הפיתוח והתאמה לתכנון העירוני לרחוב איינשטיין
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב של 10.00 מ' בקומת הקרקע על שם עריית תל אביב.
2	הצגת אישור על ביצוע הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה בהתאם להסכם חתום על ידי עריית תל אביב
3	רישום בפועל של תקנה 27 הכוללת סימון זיקות הנאה , שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
4	רישום בספר המקרקעין זיקת הנאה עבור רמפה לירידה לחניה ועבור מעבר במרתפי החניה לחלקה גובלת מצפון מספר 234
5	רישום בפועל של תקנה 27 בספר המקרקעין לנושא שטחים משותפים , השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר ולנושא וזיקת הנאה למעבר במרתף וברמפה לחלקה גובלת מצפון מספר 234.
6	קבלת חוו"ד מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 20 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

אלנה דוידזון: אנחנו מבקשים להעביר את הבקשה לדיון בצוות התנגדויות, כי בדקנו את הנושא. בטיפולנו נמצאים 3 בניינים מכוח תמ"א 38, אי זוגיים, 43, 45 וגם יש 57, 61, גם הוצא היתר ל-63 ו-67, מדובר על נושא התנועתי, במסגרת צוות ההתנגדויות, נוכל להציג פתרון תנועתי מאיפה הכניסה. כמובן לא מחזית הראשית, מאיינשטיין, אלא בצדדים.
מלי פולישוק: יש התנגדות להסדרי התנועה?
אלנה דוידזון: המלצנו לדחות את ההתנגדויות, קיימת אופציה להציג את הנושא במסגרת הדיון בהתנגדויות.

מלי פולישוק: לא חייבים וועדת התנגדויות בשביל זה.
דורון ספיר: תעשו בדיקה מקצועית אם אפשר לבדוק את הבעייה בבדיקה. אם תחליטו להעביר לדיון בצוות התנגדויות, תעבירו.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

לבקשת הצוות המקצועי, לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה נוספת.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הגולן 76

בקשה מספר	23-0334	**גוש/חלקה**	6638/415
תאריך הבקשה	26/02/2023	**שכונה**	רמת החייל
תיק בניין	0914-076	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	22-00316	**שטח**	1,278.00

מבקש הבקשה
דוד איזנטל
המשנה 2, תל אביב - יפו 6291793

עורך הבקשה
עודד לביא
הנחושת 3, תל אביב - יפו 6971068

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 62.37,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: חדר אשפה,
בקומות: קומה מפולשת,
על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: עליית גג,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 4,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עירית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבנין הקיים במחצית הצפונית של המגרש והקמת בנין חדש למגורים, המורכב מ-2 אגפים, יח"ד קדמית בת 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, ויח"ד עורפית, בת קומה אחת, מעל מרתף עם גג רעפים ללא ניצול, בקיר משותף ביניהן, ובקיר משותף הקיים עם הבניין הקיים במחצית הדרומית של המגרש.

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת עד 6% מהשטח היחסי במגרש, המהווה 34.08 מ"ר עבור שיפור תכנון.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צידי צפוני על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר.
3. ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 2.6 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף.

#	התנאי
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן
6	אישור רשות מקרקעי ישראל.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. אגף שפ"ע.
3	יבנה גדר בהתאם לפרט שהוצג בתכנית הראשית(מוצג 100), כאשר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	התנאי
1	בעתיד, לא יהיה ניתן לנצל זכויות עבור קומה ב' ומכח תכ' ג'1, עבור יחידת דיור עורפית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר: הבקשה מובאת לדיון מחוץ לסדר היום מהטעם שיתכן ולא יתקיימו ועדות נוספות לפני הבחירות. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במחצית הצפונית של המגרש והקמת בנין חדש למגורים, המורכב מ-2 אגפים, יח"ד קדמית בת 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, ויח"ד עורפית, בת קומה אחת, מעל מרתף עם גג רעפים ללא ניצול, בקיר משותף ביניהן, ובקיר משותף הקיים עם הבניין הקיים במחצית הדרומית של המגרש.

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת עד 6% מהשטח היחסי במגרש, המהווה 34.08 מ"ר עבור שיפור תכנון.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צידי צפוני על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר.
3. ניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 2.6 מ"ר.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף.
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן
6	אישור רשות מקרקעי ישראל.

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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. אגף שפ"ע.
3	יבנה גדר בהתאם לפרט שהוצג בתכנית הראשית(מוצג 100), כאשר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.**
2	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
3	**אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.**

הערות

#	תנאי
1	**בעתיד, לא יהיה ניתן לנצל זכויות עבור קומה ב' ומכח תכ' ג'1, עבור יחידת דיור עורפית.**

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הגולן 86

בקשה מספר	23-0647	**גוש/חלקה**	6638/420
תאריך הבקשה	01/05/2023	**שכונה**	רמת החייל
תיק בניין	0914-086	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	22-00359	**שטח**	1,255.00

מבקש הבקשה
דב פינקל
הגולן 86, תל אביב - יפו 6971639

עורך הבקשה
עמרי דודש
הדר 26, קדרון 7079500

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 116.36,
במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אחר: חללי אירוח ומגורים, כמות חדרי שירותים: 2,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,
על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, אחר: חדר שינה הורים בבית הקדמי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 4, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אביבית סדן דייויס - הגולן 86, תל אביב - יפו 6971639, קליפורד דייויס - הגולן 86, תל אביב - יפו 6971639	1. גדר מפרידה ביננו לבין המבקשים, באזור החנייה הקרובה אלינו, צריכה להיות בגובה של 2 מטר מינימום מגובה אפס עם הרחוב. (עדיף 2.20 מ') ולהיבנות בתוך החלקה של המבקשים. 2. המשך הגדר המשותפת באזור הגינה האחורית של הבית השני (האזור שקרוב לרח' ראול ולנברג) עדיף שייבנה מקורות עץ דקורטיביים מעל גדר בנויה. 3. כל ניקוז למי גשמים או ניקוז אחר צריך להישפך לתוך החלקה של המבקשים, הרחק מהגדר המשותפת.
2	אביבית סדן-דייויס - הגולן 86, תל אביב - יפו 6971639, אביגיל דייויס - הגולן 86, תל אביב - יפו 6971639, איתן דייויס סדן - הגולן 86, תל אביב - יפו 6971639, קליפורד דייויס - הגולן	

#	מתנגדים	נימוק
	86, תל אביב - יפו 6971639	

התייחסות להתנגדויות:

בתאריך 4/9/23 התקבל במערכת מכתב להסרת ההתנגדות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת האגף הצפוני בבניין מגורים קיים (קוטג'ים בקיר משותף) וכן כל הקיים במחצית הצפונית של המגרש, והקמת אגף חדש עבור 2 יח"ד חדשות, המחוברות ע"י מוסך חניה בנוי, בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג (עבור יח"ד אחת בלבד), מעל קומת מרתף.
על המגרש: מוסך חניה עבור 2 מ"ח המחבר בין 2 יח"ד, בתוך קווי הבניין המותרים, הסדרת 2 מ"ח לא מקורים במרווח הצדדי צפוני, הריסת גדרות בגבולות המגרש והקמת גדרות חדשות, הקמת גדר חלוקה קלה (בין שכנים) במרווח האחורי, הקמת 2 מצללות מחומר קל במרווח הקדמי ובמרווח האחורי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. **תוספת יחסית של עד ל-6% (37.65 מ"ר, בפועל מבוקשים כ-35 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי תכנית.**
2. **ניוד של 7.82 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע מעבר ל-20% המותרים לפי תכנית.**
3. **בניה במרחק של 3.6 מ' (10% מהמרווח) מגבול המגרש הצדדי-צפוני במקום 4.0 מטרים המותרים.**
4. **כניסה חיצונית למרתף שאינו משמש למשרד (עבור יח"ד הקדמית) במרווח הצדדי-צפוני.**
5. **כניסה חיצונית למרתף שאינו משמש למשרד (עבור יח"ד העורפית).**
6. **בניית גדר צדדית צפונית (בין שכנים), בגובה של 1.9 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.**
7. **בניית גדר חלוקה במרווח האחורי בגובה של 1.6 מ' לעומת 1.5 המותרים.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402).
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	קבלת אישור שפ"ע לנושא האדנית הפונה לשצ"פ.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הפיכת קומות המרתף ליח"ד נפרדות תהווה הפרה חמורה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מידי.

#	התנאי
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,782 ₪

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	פירוק הגדר הקלה החורגת לשצ"פ
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	הקמת גדר בנויה (מדורגת) בגבול המגרש עם חלקת השצ"פ.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

מלי פולישוק: כורתים עץ תות ובסוף העיר תל אביב תישאר ללא עצי תותים, מדובר בעץ טבעי.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

לאשר את הבקשה להריסת האגף הצפוני בבניין מגורים קיים (קוטג'ים בקיר משותף) וכן כל הקיים במחצית הצפונית של המגרש, והקמת אגף חדש עבור 2 יח"ד חדשות, המחוברות ע"י מוסך חניה בנוי, בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג (עבור יח"ד אחת בלבד), מעל קומת מרתף.
על המגרש: מוסך חניה עבור 2 מ"ח המחבר בין 2 יח"ד, בתוך קווי הבניין המותרים, הסדרת 2 מ"ח לא מקורים במרווח הצדדי צפוני, הריסת גדרות בגבולות המגרש והקמת גדרות חדשות, הקמת גדר חלוקה קלה (בין שכנים) במרווח האחורי, הקמת 2 מצללות מחומר קל במרווח הקדמי ובמרווח האחורי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

5. **תוספת יחסית של עד ל-6% (37.65 מ"ר, בפועל מבוקשים כ-35 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי תכנית.**
6. **ניוד של 7.82 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע מעבר ל-20% המותרים לפי תכנית.**
7. **בניה במרחק של 3.6 מ' (10% מהמרווח) מגבול המגרש הצדדי-צפוני במקום 4.0 מטרים המותרים.**
8. **כניסה חיצונית למרתף שאינו משמש למשרד (עבור יח"ד הקדמית) במרווח הצדדי-צפוני.**
9. **כניסה חיצונית למרתף שאינו משמש למשרד (עבור יח"ד העורפית).**
10. **בניית גדר צדדית צפונית (בין שכנים), בגובה של 1.9 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.**
11. **בניית גדר חלוקה במרווח האחורי בגובה של 1.6 מ' לעומת 1.5 המותרים.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402).
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	קבלת אישור שפ"ע לנושא האדנית הפונה לשצ"פ.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הפיכת קומות המרתף ליח"ד נפרדות תהווה הפרה חמורה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מידי.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,782 ₪

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	פירוק הגדר הקלה החורגת לשצ"פ
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	הקמת גדר בנויה (מדורגת) בגבול המגרש עם חלקת השצ"פ.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רדינג 10

בקשה מספר	23-0902	**גוש/חלקה**	6772/55
תאריך הבקשה	19/06/2023	**שכונה**	רמת-אביב
תיק בניין	0984-010	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	22-00147	**שטח**	8,348.24

מבקש הבקשה
איליה קלמן
רדינג 10, תל אביב - יפו 6902235אירה קלמן
רדינג 10, תל אביב - יפו 6902235

עורך הבקשה
זויה גרינשפון
ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 61.24
פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 23110 קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א ועליית גג, שטח התוספת (מ"ר): 106.30, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 168.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור , מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי בחלוקה פנימית , תוספת ממ"ד .
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור , שטח התוספת (מ"ר): 61.80, שטח פרגולה (מ"ר): 14.00, חומר הפרגולה: מתכת /עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1976, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 8.00, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.00
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (דו-צדדית) הכוללת ממ"ד והקמת גג רעפים חדש עם ניצול חללו, ביח"ד בקומה א' של האגף האמצעי בכניסה המערבית-קיצונית (מעל יח"ד שטרם הורחבה) של בניין טורי עם 2 כניסות, בן 2 קומות עם גג רעפים (מנוצל בחלקו), מעל קומת מרתף (בחלקו), עבור 8 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלות הבאות:
1. בניית יח"ד בקומה א' בלבד (לא ברצף) מעל דירה בקומת הקרקע שטרם הורחבה ע"י הורדת עמודים ומעטפת חלקית לקרקע.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
התנאי

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472 – (מוצג 4402)
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
5	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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	ביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם לפי הנחיות חברת שמ"מ בזמן סיום עבודות הבניה (במידה וההרחבה תבוצע במקביל / לאחר ההרחבה שאושרה בוועדה ליח"ד בקומת הקרקע באגף).
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

אלנה דוידזון: רמת אביב, הרחבה מאשרים את הבקשה במסגרת הקלה.
חן אריאלי: הרחבה של יחידת דיון, חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (דו-צדדית) הכוללת ממ"ד והקמת גג רעפים חדש עם ניצול חללו, ביח"ד בקומה א' של האגף האמצעי בכניסה המערבית-קיצונית (מעל יח"ד שטרם הורחבה) של בניין טורי עם 2 כניסות, בן 2 קומות עם גג רעפים (מנוצל בחלקו), מעל קומת מרתף (בחלקו), עבור 8 יח"ד סה"כ.

כולל ההקלה הבאה:
1. בניית יח"ד שלא ברצף בקומה א' מעל דירה בקומת הקרקע שטרם הורחבה ע"י הורדת עמודים ומעטפת חלקית לקרקע.

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

#	תנאי

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	ביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם לפי הנחיות חברת שמ"מ בזמן סיום עבודות הבניה (במידה וההרחבה תבוצע במקביל / לאחר ההרחבה שאושרה בוועדה ליח"ד בקומת הקרקע באגף).
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בזל 25, סוקולוב 44

בקשה מספר	22-1735	**גוש/חלקה**	6957/135
תאריך הבקשה	31/10/2022	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0195-025	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	22-00466	**שטח**	558.00

מבקש הבקשה
אגורן דלרסיז בזל בע"מ
תובל 40, רמת גן 5252247

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2.6, כמות יח"ד לתוספת: 9, מספר יח"ד מורחבות: 12, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38,

נפח חפירה (מ"ק): 160.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ד"ר ניצן פורר בע"מ - בזל 25, תל אביב - יפו 6228523	הוגשה התנגדותו של עו"ד גל ספקטור בשם מרשו הרשום כבעל זכויות בתת חלקה מס' 1 בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. המתנגד ד"ר ניצן פורר שהינו מנהל מרפאת שיניים, בקומת הקרקע בנכס נשוא הבקשה, כלל לא חתם על הסכם עם היזם. 2. בתקופת הבנייה, התשתיות הקיימות יהרסו ולפיכך המתנגד יאלץ לסגור את מרפאתו עד להתקנת תשתיות בשנית. הנ"ל עלול לגרום להפסדים גדולים שכן פרנסתו הינה תלויה במרפאת השיניים. מבלי שהוצג לכך פתרון ע"י יזם הפרויקט. 3. היעדר הצגת עמודים וחיזוקים הנוספים אשר יתווספו לבניין. המתנגד הציג מטעמו, חוות דעת חיצונית ע"י מתכנן שלד לפיה, היסודות הרעועים של הבניין לא יוכלו לשאת את משקל הבנייה הנוספת. בהתאם לחו"ד זאת, 3 מתוך 4 עמודי החיזוק נמצאים בשטח המתנגד או גובלים בה. בבקשה הנדונה אין כל זכר לעמודים אלו ואין פירוט לגבי עובי העמוד, לרבות, הזיון הנדרש, עומק החפירה ודרך החיבור.

#	מתנגדים	נימוק
		בחוות דעת צוין כי קיימת שקיעה של המבנה וכתוצאה מתוספות הבניה יווצרו סדקים רבים מבלי שהוצג פתרון לכך וכי החיזוקים המוצעים יעשו לא רק בקירות ההיקפים אלא גם במבנה השייך למתנגד. תוספת בריכת שחיה על הגג עלולה להעמיס על המבנה. 4. התוספת המינורית ליחידת המתנגד הינה חסרת משמעות כלכלית ושימושית. 5. הבקשה כוללת הצגת פתרון מיגון עבור דירות החדשות בלבד ולדירה המורחבת בקומת הקרקע. 6. בלוני הגז המשמשים את הבניין כולו, מתוכננים בצמוד לקיר החיצוני של יחידת המתנגד ויש להציג פתרון למיקום חלופי לשכן מיקומם המוצע של בלוני הגז מהווה פגיעה בנכס המתנגד 7. לא הוצג פתרון כביסה עבור דירות הקרקע 8. מבוקשת בניה של כל הקומה הרביעית בתוספת 2 קומות, זאת בניגוד לפרסום אשר מציג בניה בנפח נמוך יותר במסגרת של 2.6 קומות. 9. מבוקשת תוספת של 25 מ"ר בקומה המפולשת, המהווה למעשה תוספת של חלק קומה נוסף ולא כהרחבה בלבד במסגרת המותרת לפי התכנית.
2	ליבאי איזנברג חנה - הרב רקח יעקב 24, נתניה 4253420	הוגשה התנגדותה של בעלת זכויות בכתובת בזל 27, הגובל ממזרח עם הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: הקמת מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי, אשר גובהו המירבי שיבלוט בעת כניסת רכבים יגיע עד ל-4.3 מ' מהווה מטרד של רעש וזיהום אוויר בסמוך לחדר השינה והסלון בדירתה של המתנגדת ונראה כי קיים חשש לירידת ערך דירתה בעקבות כך.
3	נאמן רחל - בזל 25, תל אביב - יפו 6228523	הוגשה התנגדותה של בעלת זכויות הרשומה בתת חלקה מס' 4 בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. הבקשה אינה כוללת הצגת פתרון מיגון עבור דירות קיימות בפרויקט הנדון קיים חשש שכן בעתיד, הלא רחוק צפויה העיר ת"א-יפו למטר של טילים. 2. חלק משטח מהגינה, שהינה בבעלות כל בעלי הדירות ורשומה בטאבו על שמם, מיועדת לבניית חניון שישרת רק את בעלי הדירות החדשות.
4	רונן דפנה - קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214	הוגשה התנגדותו של עו"ד עומר חלמיש בשם מרשתו (רונן דפנה) הרשומה כבעלת זכויות בתת חלקה מס' 16- להלן דירת גג בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. צוברי הגז המוצגים בתכנית ממוקמים בצמוד לכניסה לבית המשותף, מהווים מפגע בטיחותי ותברואתי. 2. בפרסום הבקשה מצוין כי קיים במקום גן ילדים. לא ברור מה הקשר בין גן הילדים לבקשה להיתר. 3. הבקשה כוללת חריגת בנייה. בקשת ההיתר אינה תואמת את ההיקף המוצע בבקשת ההקלה לעניין השימוש החורג, ביחס להיקף המוצג בתשריט הבית ובקשות ההיתר מהעבר. 4. בקשת ההיתר מבקשת להטמיע היקף זכויות שונה בין דירה

#	מתנגדים	נימוק
		לדירה. כך למשל, חסרות מידות בדירת המבקשת המוצגת בתכנית. 5. היזם כופה על המתנגדת למסור את דירתה המצויה כיום על הגג ולקבל במקומה דירה המצויה בקומה 4. מחלוקת קניינית זאת מונעת את קידום הבקשה להיתר. 6. יש לפרסם הקלה בקווי הבניין שכן הבקשה מציגה נסיגה בקווי הבניין הצפוניים והמערביים. 7. לא הוצגו הסכמות של כלל בעלי הזכויות לשינוי יעוד ממספרה לדירת מגורים בקומת הקרקע. 8. לא הוצגה חוות דעת אגרונום התומכת בכריתת או העתקת העץ הגדול המצוי בחזית החלקה הפונה לרחוב סוקולוב. 9. היחידה המבוקשת לשימוש חורג, שונה בהיקפה מהמוצג בתיק הבניין. 10. כתוצאה מהתכנון המוצע, יוצמד הרכוש המשותף לרבות שטחי החצר ליחידות הקיימות מבלי שניתנה לכך הסכמתה. 11. התנגדות לשינויים ברכוש המשותף המהווים תוספת שטח ליחידה שאינה דירתה. 12. התכנית אינה מציגה חלוקה פנימית – הדבר בניגוד לחוק התו"ב. 13. מיקום חדר האשפה מתוכנן בצמוד לכניסת הבניין כאשר הפתח פונה לכניסה לבניין. הדבר מהווה מפגע תברואתי ובטיחותי. 14. התנגדות למסירת דירת הגג בה מתגוררת המתנגדת לצד שלישי אחר תמורת כסף, ללא הסכמתה. בשל מחלוקת קניינית זו, לא ניתן לקדם את הבקשה להיתר. מתנגדת לתוספת דירות על גג הבניין ככל ודירתה אינה הדירה שעל הגג. 15. מוצעת חסימת פתחים וחלונות עיקריים וצמצומם - לצד צפון, מזרח, דרום ומערב אשר מהווים חסימת אוורור ותאורה. החלון הראשי הפונה למערב יחסם ע"י הממ"ד, לרבות ביטול מרפסת הדירה. 16. התכנית אינה מציגה מצב קיים, כך למשל, פתחים נוספים של דירת המתנגדת אינם מוצגים בתכנית.

התייחסות להתנגדויות:

1. <u>מתנגד מס' 1 (להלן בעל זכויות הרשום בתת חלקה מס' 1 בנכס נשוא הבקשה, באמצעות בא כוחו עו"ד גל ספקטור:</u>

א. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים 1-2 לעיקרי ההתנגדות באשר לא חתימת הסכם עם היזם ולגרימת הפסדים גדולים, יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנונים בלבד. לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

ב. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 3 לעיקרי ההתנגדות בדבר חוות הדעת שניתנה ע"י מתכנן שלד חיצוני מטעם המתנגד, יובהר כי לאור העובדה ולדברי עורך הבקשה לא ניתן היה למדוד את הנכס, הבקשה אינה כוללת סימוני עמודים פנימיים ועם זאת לא הוצגה כל הוכחה מטעם המתנגד לפיה הוספו 4 עמודים תומכים בתחום שטח הנכס שלו, למעט עיבוי מעטפת קיימת כחלק מחיזוק המבנה (ללא חסימת פתחים קיימים).

בהתאם למוצג במפרט הבקשה, הבקשה עברה בקרה הנדסית שלב א' במסגרת בדיקתה בתחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי וניתנה המלצתה לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן. כך או כך כתנאי להוצאת היתר בנייה, תידרש הצגת חישובים סטטיים ותצהיר מתכנן שלד הפרויקט החתום ע"ג הבקשה אשר נושא באחריות המקצועית המלאה בהתאם.

ג. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 4 לעיקרי ההתנגדות באשר לתוספת המוצעת עבור נכס המתנגד, יובהר כי אין אפשרות להמליץ על תוספת שטח עבור שטח המרפאה שכן הנ"ל נוגד את הוראות סעיף סעיף 4.1.3. ח (2) בתכנית 3616א' (רובע 3) התקפה, יצוין כי במסגרת מפרט בקשה מתוקן שנטען למערכת, נגרע שטח שהתווסף למרפאה והוצג כחלק ממעטפת החיזוק הכללית של הבניין.

ד. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 5 לעיקרי ההתנגדות, בדבר אי הצגת פתרון מיגון עבור דירות קיימות, יובהר כי בהתאם להוראות תכנית 3616א' (סעיף 1.ו.4.1.3) - הרחבת שטח דירות קיימות הינה מותנת בכפוף למתן פתרון מיגון ע"פ חוק. עם זאת, במקרה הנ"ל, אישור הבקשה לתוספות בנייה מותנה באישור תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן עבור הבניין כולו.

ה. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 6 לעיקרי ההתנגדות לעניין מיקום נישת בלוני גז בצמוד לקיר החיצוני של יחידת המתנגד ולאפשרות פגיעה בו, יצוין כי לפי המוצג במפרט הבקשה מוצעת נישת בלוני גז בתוספת קיר מבטון בצמוד לקיר החיצוני של יחידת המתנגד. תידרש כתנאי להיתר חוות דעת יועץ מוסמך מטעם המבקש באשר למיקומה.

ו. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 7 לעיקרי ההתנגדות, בדבר היעדר פתרונות לתליית כביסה כבור דירות הקרקע, יצוין כי לפי המוצג במפרט הבקשה, הוצגו מתליי כביסה בתחום הדירות בקומת הקרקע.

ז. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 8 לעיקרי ההתנגדות, בדבר אי התאמת נפח הבנייה המבוקש לפרסום שהוצג, יובהר כי מהות הבקשה להיתר הינה עבור תוספות ושינויים בבניין פינתי קיים, הכוללים: חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה קיימת, השלמת קומה רביעית לקומה מלאה בקונטור קומה טיפוסית מורחבת, תוספת קומה מלאה נוספת בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומת גג חלקית .

ח. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 9 לעיקרי ההתנגדות לעניין תוספת של 25 מ"ר בתחום הקומה המפולשת המהווה חלק מקומה נוספת ובניגוד להוראות התכנית, יובהר כי הבקשה כוללת סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים, בחזית קדמית מערבית לצורך הוספת חדר אשפה, נישת בלוני גז ויחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד, תוך שמירה על רצועה מפולשת - הכל בהתאם למור בהוראות תכנית 3616א' (רובע 3) התקפה.

2. <u>מתנגדת מס' 2 (להלן בעלת זכויות בכתובת בזל 27 הגובל ממזרח עם הבניין נשוא הבקשה):</u>

הערה: בתאריך 27/08/2023 התקיימה שיחה טלפונית עם המתנגדת לצורך זיהוי מיקום כתובת הנכס הנמצא בבעלותה, במסגרת השיחה הטלפונית נמסר מטעמה כי הינה בעלת זכויות בדירה בקומה שלישית בכתובת בזל 27.

בהתייחס לטענת המתנגדת, לעניין פתרון החניה המוצע במרווח הצדדי צפוני של המגרש נשוא הבקשה ולרמת הפגיעה כלפיה כתוצאה ממיקומו, יובהר כי פתרון חניה המוצע ע"י הסדרת 3 מקומות חניה במתקן חניה (מתרומם), נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ולאור מיקומו של מתקן החניה ביחס לדירת המתנגדת במרחק העולה על 12 מ', לא נראה כי קיימת פגיעה ממשית במתנגדת בעת הפעלת מתקן חניה (במידת הצורך).

3. <u>מתנגדת מס' 3 (להלן בעלת זכויות הרשומה בתת חלקה מס' 4 בנכס נשוא הבקשה):</u>

א. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות, בדבר אי הצגת פתרון מיגון עבור דירות קיימות, יובהר כי בהתאם להוראות תכנית 3616א' (סעיף 1.ו.4.1.3) - הרחבת שטח דירות קיימות הינה מותנת בכפוף למתן פתרון מיגון ע"פ חוק. עם זאת, במקרה הנ"ל, אישור הבקשה לתוספות בנייה מותנה באישור תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן עבור הבניין כולו.

ב. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 2 לעיקרי ההתנגדות, לפיה לא התקבלה הסכמת כלל בעלי הזכויות להקמת מתקן חניה ע"ח חלק משטחי חצר משותפת, יובהר כי נוכח היקף הסכמות בעלי הזכויות בנכס נשוא הבקשה אשר חלקם ברכוש המשותף מהווה כ- 85% ניתן לדון בבקשה מבחינה תכנונית. זאת ועוד הוועדה המקומית אינה

נוקטת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנונים בלבד. לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

4. מתנגדת מס' 4 (להלן בעלת זכויות הרשומה בתת חלקה מס' 16 בנכס נשוא הבקשה, באמצעות בא כוחה עו"ד עומר חלמיש:

א. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות לעניין מיקום צוברי גז, יצוין כי בהתאם להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) התקפה, במקרה שמבוקשת סגירת קומת עמודים יש לתכנן בתחום סגירת קומת העמודים, פתרון למיקום בלוני גז. תידרש כתנאי להיתר חוות דעת יועץ מוסמך מטעם המבקש באשר למיקומה.
ב. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 2 לעיקרי ההתנגדות, יובהר כי הבקשה אינה כוללת גן ילדים וככל הנראה מדובר בטעות סופר בהודעת הפרסום.
ג. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 3 לעניין חריגות בנייה ביחס לשימוש חורג והיקף הבנייה המוצג בתשריט בית משותף, יצוין כי בהתאם לבדיקה שנערכה ביחס להיתרי הבניה הקודמים, הבקשה הנדונה אינה כוללת שימוש חורג ו/או חריגות בניה וכי תוספות הבנייה שהתבקשו הינם במסגרת זכויות הבנייה המותרות לפי הוראות תכנית 3616א' (רובע3) התקפה.
ד. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים: 4, 5 , 7, 10, 11 ו- 14 לעיקרי ההתנגדות, יובהר כי נוכח היקף הסכמות בעלי הזכויות בנכס נשוא הבקשה אשר חלקם ברכוש המשותף מהווה כ- 85% ניתן לדון בבקשה מבחינה תכנונית. זאת ועוד הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנונים בלבד. לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.
ה. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 6 לעיקרי ההתנגדות בדבר הדרישה לפרסום הקלות בקווי בניין הצפוני והמערבי, יובהר כי תכנית 3616א' (רובע 3) מאפשרת בהוראותיה, שילוב של רכיבי חיזוק עם חזיתות המבנה הבולטים במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך מותרת הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. לפיכך פרסומי הקלות בקווי בניין מתייתרים.
ו. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 7 לעיקרי ההתנגדות בדבר היעדר חוות דעת אגרונום לנושא כריתה/העתקת עץ גדול המצוי בחזית החלקה הפונה לרחוב סוקולוב, יצוין כי נושא העצים נבדק והומלץ לאישור ע"י תחנת גנים ונוף במכון הרישוי בכפוף לביצוע תאום ולמילוי דרישות, לפיה:
" במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לא מבוקשת כריתת עצים בוגרים
במגרש או בסביבתו, לכן לא נדרש פיצוי נופי. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ. במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
עצים לשימור במגרש וסביבתו 3,6,7,8,9,10.
הוטען בתחנה 5002 מפרט שימור עבור עץ מספר 3 חתום ע"י פקיד היערות העירוני.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית "
ז. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 9 לעיקרי ההתנגדות, יצוין כי טענה זו אינה ברורה שכן במסגרת הבקשה לא התבקש שימוש חורג .
ח. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 12 לעיקרי ההתנגדות, לפיה תכנית הדירה של המתנגדת אינה מציגה חלוקה פנימית, יובהר יובהר כי מברור עם עורך הבקשה לא ניתן היה למדוד את הנכס, ולפיכך הדירה אינה מציגה חלוקת חללים פנימית, למעט תכנית הדירה לפי היתר בתוספת פתחים קיימים
ט. בהתייחס לטענת המועלית בסעיף 13 לעיקרי ההתנגדות לנושא מיקומו של חדר אשפה, יצוין כי הנ"ל נבדק והומלץ לאישור ע"י בוחן תחנת אשפה במכון הרישוי.
י. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים 15-16 לעיקרי ההתנגדות בדבר חסימה /צמצום פתחים של דירת המתנגדת , לרבות חסימת פתחים לצד מערב ע"י ממ"ד מתוכן של דירה גובלת וביטול מרפסת, יצוין כי בדיקה שנערכה ביחס למפרט היתר בניה מספר 368 משנת 1947, הבקשה אינה כוללת חסימת פתחי אוורור קיימים בדירת המתנגדת. כך או כך לפי המוצג במפרט הבקשה, בוטלה הצמדת שטח הממ"ד לחזית מערבית של דירת המתנגדת ואף הוצגו פתחי אוורור נוספים, במעטפת דירת המתנגדת שלא אושרו בהיתר מס' 368 משנת 1947.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הלל רבין תמרקין)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת שטח דירה קיימת בהיתר, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים, בחזית קדמית מערבית לצורך הוספת חדר אשפה, נישת בלוני גז ויחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד.
- בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת הדירות הקיימות בהיתר, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות באגף צדדי צפוני, הריסת מרפסות קיימות בחזיתות קדמיות והקמת מרפסות חדשות, פתוחות ומקורות.
- על הגג הקיים (קומה 4): השלמת קומה חלקית בהיקף קונטור הקומות שמתחת, בתוספת 3 יח"ד חדשות עם שיפור מיגון לכל דירה.
- קומה 5 חדשה: קומה חדשה בהיקף קונטור הקומות שמתחת, המכילה 4 יח"ד חדשות עם שיפור מיגון לכל דירה.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם שיפורי מיגון לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות עם בריכה במרפסת גג דרומי, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מפלדה ואלומיניום.
- על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירה דרומית עם גישה באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי ומערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למערכות מים, גז וחשמל במרווח צדדי מזרחי ופתרון חנייה המוצע ע"י מתקן חנייה אוטומטי (מתרומם) בעומק של 5.00 מ' הממוקם במרווח צדדי צפוני, עבור 3 מקומות חנייה עם גישה מרחוב סוקולוב.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 24 יח"ד (14 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה, לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת חוו"ד יועץ גז המאשרת את מיקום נישת בלוני הגז המוצעת.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של עץ מספר 3 מתאריך 30.5.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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. הדירות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3,6,7,8,9,10 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.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

עידו קויפמן: בקשה לחיזוק ותוספות בנייה, הבקשה תואמת תב"ע, מובאת לדיון בגין קרן חנייה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת שטח דירה קיימת בהיתר, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים, בחזית קדמית מערבית לצורך הוספת חדר אשפה, נישת בלוני גז ויחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד.
בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת הדירות הקיימות בהיתר, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות באגף צדדי צפוני, הריסת מרפסות קיימות בחזיתות קדמיות והקמת מרפסות חדשות, פתוחות ומקורות.
על הגג הקיים (קומה 4): השלמת קומה חלקית בהיקף קונטור הקומות שמתחת, בתוספת 3 יח"ד חדשות עם שיפור מיגון לכל דירה.
קומה 5 חדשה: קומה חדשה בהיקף קונטור הקומות שמתחת, המכילה 4 יח"ד חדשות עם שיפור מיגון לכל דירה.
קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם שיפורי מיגון לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות עם בריכה במרפסת גג דרומי, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מפלדה ואלומיניום.
על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירה דרומית עם גישה באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי ומערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למערכות מים, גז וחשמל במרווח צדדי מזרחי ופתרון חנייה המוצע ע"י מתקן חנייה אוטומטי (מתרומם) בעומק של 5.00 מ' הממוקם במרווח צדדי צפוני, עבור 3 מקומות חנייה עם גישה מרחוב סוקולוב.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 24 יח"ד (14 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).

2. לדחות את טענות המתנגדים שהוגשו לבקשה, לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים.
תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת חוו"ד יועץ גז המאשרת את מיקום נישת בלוני הגז המוצעת.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של עץ מספר 3 מתאריך 30.5.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
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 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3,6,7,8,9,10 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.

הערות

#	תנאי

#	תנאי
1	**ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.**
2	**פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
יהודה המכבי 17, מתתיהו כהן גדול 1

בקשה מספר	23-0337	**גוש/חלקה**	6212/1290
תאריך הבקשה	26/02/2023	**שכונה**	הצפון החדש - החלק הצפוני
תיק בניין	0502-017	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	21-02664	**שטח**	555.00

מבקש הבקשה
רייק 38 יהודה המכבי בע"מ
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1, אחר: הוספת קומת מרתף שלישית בחניון, קומת מרתף 3-,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דגנית וולף קוזמא)

א. לאשר שינויים כלפי היתר מס' 22-0992 מיום 3.3.2021 להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג מעל ק.קרקע ו-2 קומות מרתפים. עבור 19 יח"ד.
אשר בנייתו טרם החלה, כדלקמן:
1. **תוספת קומת מרתף למרתפים הקיימים בהיתר ושינוי תצורת מתקן החנייה.**
2. **שינויים בחלוקת החללים במסגרת שטחי הדירות הקיימים בהיתר.**
3. **שינויי פתחים בחזית צפונית.**

ב. לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

ג. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר: שינויים כלפי היתר.
מלי פולישוק: יש לי שאלה לגבי המועדים, כתוב שינויים כלפי היתר מ-3.3.21 בתיאור המצב כתוב שההיתר מ-19.9.22, זה היתר אחר או טעות במועד.
עידו קויפמן: לפי דעתי זה טעות סופר, מדובר ב-2022, זה יתוקן.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

א. לאשר שינויים כלפי היתר מס' 22-0992 מיום 3.3.2021 להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג מעל ק.קרקע ו-2 קומות מרתפים. עבור 19 יח"ד.
אשר בנייתו טרם החלה, כדלקמן:
1. תוספת קומת מרתף למרתפים הקיימים בהיתר ושינוי תצורת מתקן החנייה.
2. שינויים בחלוקת החללים במסגרת שטחי הדירות הקיימים בהיתר.
3. שינויי פתחים בחזית צפונית.

ב. לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

ג. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אישור רשות הכבאות

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
פינסקר 47

בקשה מספר	18-0042	**גוש/חלקה**	7091/114
תאריך הבקשה	08/01/2018	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0088-047	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע		**שטח**	391.00

מבקש הבקשה
בן שלום יהושע בע"מ
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

עורך הבקשה
יאיר זיק
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2 כמות יח"ד לתוספת: 4 אחר: מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת מעלית בחדר מדרגות קיים שימוש המקום כיום: בהיתר בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת העמודים. קומת מרתף מקלט ואחסנה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף עבור 11 יח"ד. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל 14 יח"ד (11 קיימות + 3 יח"ד חדשות).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38.
3. לא לאשר את ההקלות המבוקשות שכן אינן נוגעות לעניין או מותרות מכח תכנית 3616א' כמפורט בהתייחסות להקלות.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הגשת נספח בטיחות אש בהתאם לחוות הדעת.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,

#	התנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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 6,837.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל גבול המגרש הקדמי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) אישור אגף הנכסים.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	יש להציג שערים המאפשרים הוצאה של הפחים באמצעות פתיחה של כנף אחת בלבד עבור כל מכל אשפה. זאת כדי להצניע את מתקני האשפה במקומם. נושא זה ייבדק במסגרת האישור לתעודות גמר. התווסף תנאי.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	קירות חיזוק המרתף יבוצעו ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

עידו קויפמן: הבקשה במקור נדחתה על ידי הוועדה המקומית ב-13.03.19 מהטעמים המפורטים בהחלטה, הוגש ערר ב-2020, ועדת הערר בהחלטתה מיום 24/08/2020 אישרה לעורך הבקשה לטעון תוכנית מתוקנת כמפורט בנימוקי הדיון הנוסף. הוא טען תוכנית מתוקנת כעת המלצת הצוות לאחר בדיקתה לאשר את הבקשה.
חן אריאלי: אנחנו מאשרים את הבקשה לאחר התיקונים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9 **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:**

12. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף עבור 11 יח"ד. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל 14 יח"ד (11 קיימות + 3 יח"ד חדשות).
13. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38.
14. לא לאשר את ההקלות המבוקשות שכן אינן נוגעות לעניין או מותרות מכח תכנית 3616א' כמפורט בהתייחסות להקלות.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הגשת נספח בטיחות אש בהתאם לחוות הדעת.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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 6,837.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

#	תנאי
1	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל גבול המגרש הקדמי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) אישור אגף הנכסים.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	יש להציג שערים המאפשרים הוצאה של הפחים באמצעות פתיחה של כנף אחת בלבד עבור כל מכל אשפה. זאת כדי להצניע את מתקני האשפה במקומם. נושא זה ייבדק במסגרת האישור לתעודות גמר. התווסף תנאי.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
אלנבי 26

בקשה מספר	22-1585	**גוש/חלקה**	6914/101
תאריך הבקשה	20/09/2022	**שכונה**	כרם התימנים
תיק בניין	0004-026	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-01543	**שטח**	454.00

מבקש הבקשה
גבריאלה ויטלה
יאיר 2, רמת השרון 4704147שי וולובלסקי
ת.ד. 12172, הרצליה 4673300

עורך הבקשה
יואב מסר
הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 711.16,
במרתפים: ללא מרתף,
בקומת הקרקע: חדר אשפה,
על הגג: קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: גינה,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. באם ההתנגדויות נדחות :

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות הבנוי בקומת הקרקע בקיר משותף עם הבניין במגרש השכן ממזרח והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ 21 דירות ו-2 יחידות מסחר.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:
- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
- תוספת מכח תמ"א 38 ,ליחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:
1. **חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.**
2. חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.

3. שטח דירה מינימלי של 44מ"ר לא כולל ממ"ד במקום 47 מ"ר כולל ממ"ד בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
4. היקף שטחי המסחר לפחות מ-50% משטח קומת הקרקע **בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.**
5. מגורים בקומת קרקע מסחרית כולל גלריה **בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.**
6. הקלה לתחנת עצירה למעלית בקומת הגג.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 23.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38

3. לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט בתוכן התייחסות להתנגדויות בדרפט. בעניינים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	אישור משרד הבריאות
7	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	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	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
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	אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

#	התנאי
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
	ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 23.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר: הבקשה מובאת לדיון מחוץ לסדר היום מהטעם שיתכן ולא יתקיימו ועדות נוספות לפני הבחירות.
עידו קויפמן: בהמשך לסעיף 1, בסיפא שלו אנחנו נתקן במקום 2 יחידות דיור צ"ל 2 יחידות מסחר, בהמשך כולל ההקלות הבאות בסעיף 1,2 לבטל את המשפט מכוח תמ"א 38, בסעיפים 3,4,5 להקלות להשלים היקף שטחי המסחר לפחות מ-50% משטח קומת הקרקע מחריגה מתוכנית רובע 5 ו-6 המופקדת כאמור סעיף 97 לחוק, בסעיף 3, צריך לנסח לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט בתוכן התייחסות להתנגדויות בדרפט. לעניינים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.
הראלה אברהם אוזן: לגבי תוספת יחידות הדיור, מה שאני מציעה, צריך לתקן את הסעיף שיהיה כתוב, תוספת יחידות דיור מכוח תמ"א 38 בנוסף ליחידות המותרות לפי המדיניות ובניית מבנה בין 21 יחידות דיור, בשלב הבא מול ההשבחה יערכו את החישובים בהתאם. תוכלו לומר כמה מילים לפרוטוקול למה חרגנו מהמופקדת.
עידו קויפמן: יש התייחסות בהערות הנוספות. בתאריך 26.2.23 התקיימה פגישה בנושא התייחסות להיתרים בתקופת הפקדת תוכנית רובע 5 ו-6 אצל מהנדס העיר, במהלכה הובהר כי קיימים נושאים בסעיפים 77 ו-78 שאינם תואמים את הוראות התוכנית המופקדת, כגון קווי בנין, שימושים בקומת הקרקע, מגרשים ברחובות מסחריים, אחוזי בנייה, ולפיכך נדרש לגבש הנחיות להוצאת היתרי בנייה בתקופת המעבר עד לאישור התוכנית. לפיכך, הוחלט כי בקשות שעמדו בתנאי סף ותוכננו על סמך תיק מידע שהוצע טרם הפקדת התוכנית, היתר הבנייה יהוה בהתאם לסעיפים 77 ו-78 כהקלה לתוכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.
דורון ספיר: חוות הדעת על פי התיקונים.

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במגרש עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות הבנוי בקומת הקרקע בקיר משותף עם הבניין במגרש השכן ממזרח והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית מעל קומת מרתף אחת. סה"כ 21 דירות ו-2 יחידות מסחר.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:
- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת.
- תוספת מכח תמ"א 38 ,ליחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:
15. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
16. חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
17. שטח דירה מינימלי של 44מ"ר לא כולל ממ"ד במקום 47 מ"ר כולל ממ"ד בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
18. היקף שטחי המסחר לפחות מ-50% משטח קומת הקרקע בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
19. מגורים בקומת קרקע מסחרית כולל גלריה בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
20. הקלה לתחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 23.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38

3. לדחות את ההתנגדויות בהתאם למפורט בתוכן התייחסות להתנגדויות בדראפט. בעניינים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	אישור משרד הבריאות
7	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	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	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
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	אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 23.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שלום עליכם 28

בקשה מספר	22-1676	**גוש/חלקה**	6907/68
תאריך הבקשה	19/10/2022	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0093-028	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	22-01710	**שטח**	394.00

מבקש הבקשה
בן שלום בשלום עליכם 28 תל אביב בע"מ
אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606

עורך הבקשה
דורון יעקב מינין
הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 7, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	היימן מיכל - שלום עליכם 28, תל אביב - יפו 6334311	רצ"ב מכתב מפורט + חוו"ד + תצהיר.
2	קינר עידית - חובבי ציון 29, תל אביב - יפו 6334621	אנו מתנגדים להוספת שטחים וקומות בבניין מהטעמים הבאים: א. הבלטת המרפסות יקרבו אותן למרחק קטן מאוד ובלתי סביר מהחלונות העורפיים של הבניין שלנו. הדבר יגרום לרעש בלתי סביר, ולחסימת האויר , הדל מלכתחילה שיש לנו בחדרים העורפיים. זה יפגע בפרטיות שלנו , באיכות החיים וכמובן בערכה של הדירה, אם וכאשר נהיה מעוניינים למכור אותה. ב. אנחנו מתנגדים לכך שתהיה חריגת בניה מקו הבנין המותר, גם כרגע הבניין קרוב מידי לבניין שלנו ואם הוא יורחב לכיוון הבנין שלנו אנחנו נסבול יותר מרעש, מצפיפות, מחוסר אוורור, הפרטיות שלנו תיפגע, איכות החיים שלנו תיפגע, וכאמור- ערך הדירה יירד. ג. אנחנו מתנגדים להקמת ממ"דים שיבלטו מקו הבנין לכיוון הבנין שלנו, מאותם הטעמים שפורטו לעיל.

#	מתנגדים	נימוק
		ד. אנחנו מתנגדים לתוספת קומות על הגג ולבניית פרגולה על הגג מכיוון שתוספות אלה לא יאפשרו לחדירה של אור ואויר לבניין שלנו, שגם כרגע סובל ממחור כזה. הבניין שלנו יהיה חשוך וחנוק, איכות החיים שלנו תיפגע וערך הדירה שלנו יירד. ה. הוספת שבע יחידות דיור לבניין בעורף הבנין שלנו ויותר מידי קרוב אליו תגרום לרעש נוראי, לצפיפות, ללכלוך, לחסימת האור והאויר ולירידה בערך הדירות של הבנין שלנו. ו. אנחנו חוששים שבניה כל כך קרובה לבניין שלנו תפגע ביסודות הבניין שלנו או תפגע בגדר האבן שמפרידה בין הבניינים ז. אנחנו חוששים שבמהלך הבניה יפלו חומרי בניה וחפצים אחרים לתוך החצרות של קומות הקרקע בבנין שלנו וייסכנו אותנו , את ילדינו ואת בעלי החיים שמסתובבים בחצרות שלנו. לסיכום: כל התקרבות של הבנין בשלום עליכם 28 לבניין שלנו ברחוב חובבי ציון 29 תפגע באויר הזורם לדירות שלנו, בפרטיות שלנו, בכניסה של אור לדירות שלנו, לרעש נוראי בחדרים העורפיים שלנו, שהם למעשה חדרי שינה, תפגע באיכות החיים שלנו ותוריד את ערך הדירות בבניין שלנו.
3	רז שירה - חובבי ציון 29, תל אביב - יפו 6334621	1. מתוכננות חריגות בניה אשר יצמצמו את המרחק בין הבניין המדובר לבניין שלנו בצורה שחורגת מהיתרי בניה רגילים כמצוין בסעיפים 2 ו-7 בהודעה בענייני תכנון ובניה ברחוב שלום עליכם 28. 2. הבלטת מרפסות בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר. כמו כן, חריגה מקו בניין אחורי עד כדי צמצום המרווח בין הבניינים. חריגות אלה מהוות: א. סכנה מוחשית שבמהלך הבניה ינתזו חומרי בניה ויפגעו ברכוש ובנפש ב. סכנה מוחשית להתמוטטות הגדר המפרידה בין הבניינים 3. חריגות הבניה והוספת 2 קומות, יחסמו את מעבר האוויר 4. הבניה והחריגות המתוארות לעיל, יש בהן כדי פגיעה קשה באיכות החיים של כלל דיירי חובבי ציון 29 וירידה משמעותי בערך הדירות. כל עוד, לא מבוטלות חריגות הבנייה, אנו מתנגדים נחרצות להיתר הבנייה הנ"ל.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לקבל את הטענות שפורטו שכן התכנון תואם את הוראות התכנית, הוראות תמ"א 38, ומדיניות תמ"א 38 כפי שבאה לידי ביטוי במדיניות ותכנית המופקדת ברובעים 5 ו-6 לעניין מספר יחידות הדיור הנוסף, המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית לב העיר החלה על המגרש. בנוגע לסעיפים ו' ו-ז' אחד התנאים להתחלת עבודות בנייה הוא כי לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. כמו כן, כל בקשה מלווה ע"י מהנדס אשר חווה את דעת וחותם על תקינות המבוקש. לעניין יתר הטענות, אין בסמכות הוועדה לדון בהן מאחר ומדובר בטענות קנייניות, כאשר הוועדה דנה בסוגיות התכנוניות בלבד.	מומלץ לא לקבל
2	א. ב. ניתן לאשר את הבלטת המרפסות המבוקשת שכן מדיניות רובעים 5 ו-6 שחלה באזור אפשרה הבלטה זו. התכנון המוצע הסתמך על המדיניות והוגש טרם הפקדת התוכנית. לאור כך שכיום יש תכנית מופקדת לרובע 5 ו-6 ומדובר על סטייה מהתכנית, פורסמה לכך הקלה ניתן לראות בהקלה זו כפרסום לחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק ולאשר את ההקלה לאור סיכום שנעשה עם מהנדס העיר. ראה הערות נוספות. ג. מדיניות תמ"א 38 באזור אפשרה הקטנת קוי בניין לטובת ממ"דים והנ"ל אינו חורג. ד. ה. התכנון המבוקש תואם את הוראות התכנית, הוראות תמ"א 38, ומדיניות תמ"א 38 כפי שבאה לידי ביטוי במדיניות ותכנית המופקדת ברובעים 5 ו-6 לעניין מספר יחידות הדיור הנוסף, המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית לב העיר החלה על המגרש. ו. ז. אחד התנאים להתחלת עבודות בנייה הוא כי לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. כמו כן, כל בקשה מלווה ע"י מהנדס אשר חווה את דעת וחותם על תקינות המבוקש. לעניין יתר הטענות, אין בסמכות הוועדה לדון בהן מאחר ומדובר בטענות קנייניות, כאשר הוועדה דנה בסוגיות התכנוניות בלבד.	מומלץ לא לקבל
3	1. הקלות בקוי בנין עד 10% לצורך ניצול זכויות מכוח תכניות לב העיר ואשר לא ניתן היה לקבלן מכוח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א. 2. ניתן לאשר את הבלטת המרפסות המבוקשת שכן מדיניות רובעים 5 ו-6 שחלה באזור אפשרה הבלטה זו. התכנון המוצע הסתמך על המדיניות והוגש טרם הפקדת התוכנית. לאור כך שכיום יש תכנית מופקדת לרובע 5 ו-6 ומדובר על סטייה מהתכנית, פורסמה לכך הקלה ניתן לראות בהקלה זו כפרסום לחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק ולאשר את ההקלה לאור סיכום שנעשה עם מהנדס העיר. ראה הערות נוספות. א.ב. אחד התנאים להתחלת עבודות בנייה הוא כי לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. כמו כן, כל בקשה מלווה ע"י	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	מהנדס אשר חווה את דעת וחותם על תקינות המבוקש. 3. התכנון המבוקש תואם את הוראות התכנית, הוראות תמ"א 38, ומדיניות תמ"א 38 כפי שבאה לידי ביטוי במדיניות ותכנית המופקדת ברובעים 5 ו-6 אשר מטרתה 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. 4. אין בסמכות הוועדה לדון בטענות אלה מאחר ומדובר בטענות קנייניות, כאשר הוועדה דנה בסוגיות התכנוניות בלבד.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

א. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל 7 יחידות דיור, הכוללים:

1. **<u>בכל הקומות</u>: תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבניין הקיים והוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות ופתיחת מרפסות בחזית הקדמית שינוי מהלך המדרגות הקיים לשם הכנסת פיר מעלית פנימית.**
2. **<u>בקומת מרתף</u>: חפירת קומת מרתף חדשה עבור שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע הכוללת חדר משחקים, 2 חדרי שירותים וממ"ד.**
3. **<u>בקומת הקרקע הקיימת</u>: תוספת שטח ושינויי פנים ב-3 יח"ד הקיימות בקומה. הסדרת ממ"ד ל-2 מיחידות הדיור וגרם מדרגות לירידה לשטח הנלווה ליחידת הדיור השלישית. תוספת מרפסת ותוספת מסתור כביסה ליחידת דיור בחזית האחורית.**
4. **<u>קומות 1 ו- 2 קיימות</u>: תוספת שטח עבור ממ"ד ושינויי פנים ביחידות הדיור, תוספת מרפסת ליחידת דיור בחזית האחורית ותוספת מסתורי כביסה.**
5. **<u>קומות 3 ו-4 חדשות</u>: 3 יחידות דיור בכל קומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בקונטור המרפסת שבקומות הקיימות ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה. בקומה 4 מקורה המרפסת בחזית הקדמית חלקית בגגון בנוי.**
6. **<u>קומה 5 (קומת גג חלקית חדשה)</u>: יחידת דיור עצמאית עם ממ"ד, מרפסות גג בחזית קדמית ואחורית. בחזית קדמית מקורה המרפסת חלקית בפרגולה בנויה ומבוקש בה ג'קוזי.**
7. **<u>על הגג העליון</u>: 1פאנלים סולאריים בשטח גג משותף ושטח גג פרטי עבור יחידת הדיור בקומה 5 עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.**
8. **<u>בחצר</u>: הסדרת מיקום למתקנים טכניים, גמל מים בגבול המגרש הצדדי צפוני, פילר חשמל, מסתור אשפה ברצועת הגינון במרווח הקדמי, נישת גז במרווח הצדדי הדרומי בגבול המגרש. גינון ונטיעות, חצר פרטית מוצמדת ליחידת הדיור בקומת הקרקע.**
9. **סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 14יחידות דיור (7 קיימות ו- 7 חדשות).**

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

21. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת

22. הקמת ממ"ד בליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר מכח תמ"א 38

23. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צידי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר מכח תמ"א 38

חיזוק המבנה מתוקף תמ"א 38 ע"י קיר עיבוי הקפי של 30 ס"מ

כולל ההקלות הבאות:

3. **חריגה של עד 10% מקו בניין צידי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר**

4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
6. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית
7. בניית פרגולה מבטון בקומת בנייה על הגג
8. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
9. הגבהת גובה דירת הגג ל 3 מ' נטו במקום 2.5 מ' לפי תכנית
10. חריגה של 10% בקו בנין אחורי וצידי
11. הבלטת מרפסת אחורית 40% מהמרווח האחורי
12. סך השטחים המותרים לבניה חורג מ 200% מהשטח הקיים

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.00 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

ג. לדחות את ההתנגדות שכן:
- **התכנון המוצע הסתמך על המדיניות והוגש טרם הפקדת התוכנית. לאור כך שכיום יש תכנית מופקדת לרובע 5 ו-6 ומדובר על סטייה מהתכנית, פורסמה לכך הקלה ניתן לראות בהקלה זו כפרסום לחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק ולאשר את ההקלה לאור סיכום שנעשה עם מהנדס העיר.**
- **מדיניות תמ"א 38 באזור אפשרה הקטנת קוי בניין לטובת ממ"דים והנ"ל אינו חורג.**
- **התכנון המבוקש תואם את הוראות התכנית, הוראות תמ"א 38, ומדיניות תמ"א 38 כפי שבאה לידי ביטוי במדיניות ותכנית המופקדת ברובעים 5 ו-6**
- **מספר יחידות הדיור הנוסף, המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית לב העיר החלה על המגרש.**
- **לעניינים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות.**

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1953.00 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	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.
6	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	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.
4	השלמת 24 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	אישור פיקוד העורף
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

עידו קויפמן: לעדכן בחוות הדעת בנושא הקלות, 3 ההקלות האחרונות כמפורט: חריגה של 10% בקו בניין צידי ואחורי ולהשלים בחריגה מתוכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק. אותו הדבר גם בהקלה, הבלטת מרפסת אחורית 40% מהמרווח האחורי, להשלים בחריגה מתוכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק, והקלה אחרונה, סך השטחים המותרים לבנייה חורגת מ-200% מהשטח הקיים בחריגה מתוכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק.
הראלה אברהם אוזן: חשוב לציין, כי הבקשה שובצה לצוות התנגדויות והודענו למתנגד שנביא את הבקשה לדיון בוועדה ונסתפק בהתנגדות בכתב, נוכח העובדה שיש לנו בעייה עם קיום הוועדות לפני הבחירות.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

א. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המכיל 7 יחידות דיור, הכוללים:

1. **<u>בכל הקומות</u>: תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבניין הקיים והוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות ופתיחת מרפסות בחזית הקדמית שינוי מהלך המדרגות הקיים לשם הכנסת פיר מעלית פנימית.**
2. **<u>בקומת מרתף</u>: חפירת קומת מרתף חדשה עבור שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע הכוללת חדר משחקים, 2 חדרי שירותים וממ"ד.**
3. **<u>בקומת הקרקע הקיימת</u>: תוספת שטח ושינויי פנים ב-3 יח"ד הקיימות בקומה. הסדרת ממ"ד ל-2 מיחידות הדיור וגרם מדרגות לירידה לשטח הנלווה ליחידת הדיור השלישית. תוספת מרפסת ותוספת מסתור כביסה ליחידת דיור בחזית האחורית.**
4. **<u>קומות 1 ו- 2 קיימות</u>: תוספת שטח עבור ממ"ד ושינויי פנים ביחידות הדיור, תוספת מרפסת ליחידת דיור בחזית האחורית ותוספת מסתורי כביסה.**
5. **<u>קומות 3 ו-4 חדשות</u>: 3 יחידות דיור בכל קומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בקונטור המרפסת שבקומות הקיימות ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה. בקומה 4 מקורה המרפסת בחזית הקדמית חלקית בגגון בנוי.**
6. **<u>קומה 5 (קומת גג חלקית חדשה)</u>: יחידת דיור עצמאית עם ממ"ד, מרפסות גג בחזית קדמית ואחורית. בחזית קדמית מקורה המרפסת חלקית בפרגולה בנויה ומבוקש בה ג'קוזי.**
7. **<u>על הגג העליון</u>: 1פאנלים סולאריים בשטח גג משותף ושטח גג פרטי עבור יחידת הדיור בקומה 5 עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.**

8. **<u>בחצר</u>: הסדרת מיקום למתקנים טכניים, גמל מים בגבול המגרש הצדדי צפוני, פילר חשמל, מסתור אשפה ברצועת הגינון במרווח הקדמי, נישת גז במרווח הצדדי הדרומי בגבול המגרש. גינון ונטיעות, חצר פרטית מוצמדת ליחידת הדיור בקומת הקרקע.**
9. **סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 14יחידות דיור (7 קיימות ו- 7 חדשות).**

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- **הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת**
- **הקמת ממ"ד בליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר מכח תמ"א 38**
- **הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צידי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר מכח תמ"א 38**

חיזוק המבנה מתוקף תמ"א 38 ע"י קיר עיבוי הקפי של 30 ס"מ

כולל ההקלות הבאות:

- **חריגה של עד 10% מקו בניין צידי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר**
- **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר**
- **הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית**
- **הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית**
- **בניית פרגולה מבטון בקומת בנייה על הגג**
- **חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר**
- **הגבהת גובה דירת הגג ל 3 מ' נטו במקום 2.5 מ' לפי תכנית**
- **חריגה של 10% בקו בנין אחורי וצידי, בחריגה מתוכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לאמור לסעיף 97 לחוק.**
- **הבלטת מרפסת אחורית 40% מהמרווח האחורי,** בחריגה מתוכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לאמור לסעיף 97 לחוק.
- **סך השטחים המותרים לבניה חורג מ 200% מהשטח הקיים,** בחריגה מתוכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לאמור לסעיף 97 לחוק.

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.00 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

ג. לדחות את ההתנגדות שכן:

- **התכנון המוצע הסתמך על המדיניות והוגש טרם הפקדת התוכנית. לאור כך שכיום יש תכנית מופקדת לרובע 5 ו-6 ומדובר על סטייה מהתכנית, פורסמה לכך הקלה ניתן לראות בהקלה זו כפרסום לחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק ולאשר את ההקלה לאור סיכום שנעשה עם מהנדס העיר.**
- **מדיניות תמ"א 38 באזור אפשרה הקטנת קוי בניין לטובת ממ"דים והנ"ל אינו חורג.**
- **התכנון המבוקש תואם את הוראות התכנית, הוראות תמ"א 38, ומדיניות תמ"א 38 כפי שבאה לידי ביטוי במדיניות ותכנית המופקדת ברובעים 5 ו-6**
- **מספר יחידות הדיור הנוסף, המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית לב העיר החלה על המגרש.**
- **לעניינים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
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	אישור פיקוד העורף
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1953.00 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	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.
6	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	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.
4	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת. *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	אישור פיקוד העורף
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בר גיורא 14

בקשה מספר	22-2104	**גוש/חלקה**	7092/72
תאריך הבקשה	21/12/2022	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0022-014	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	21-02394	**שטח**	398.00

מבקש הבקשה
נתי בר
מיטב 6, תל אביב - יפו 6789806

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, מספר יח"ד מורחבות: 8, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: ד', מבוקשים שינויים פנימיים: התאמות לתוספות הבניה, תוספת אחרת: תוספת ממ"דים לדירות קיימות,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 233, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 196, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): בית מגורים בית משותף 3 קומות מעל ק. עמודים חלקית, שימוש מבוקש: מגורים, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אליהו רחלי - בר גיורא 12, תל אביב - יפו 6433616	התנגדות להקלה המבוקשת בחריגת רכיב חיזוק במרווח הצדי ובכך צמצום מרווח הצדי מ-3 מטר בהתאם לדרישות התב"ע ל-2.16 מטר. הנ"ל לרבות הפרשי המפלסים בין המגרשים השונים מייצר קרבה נוספת לבעלי הזכות בנכס בחלקה הסמוכה בחלק זה של הבניין ועתיד ליצור פגיעה בתשתיותיהם.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	רכיבי חיזוק לבניין בהליך של תוספות וחיזוקים בחריגה מקו בניין צדי הינם מותרים בהתאם להוראות התכנית התקפה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, המכיל סה"כ 8 יח"ד, לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות עם קומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד מעל מקלט בקומת מרתף.**
2. **לדחות ההתנגדויות שכן רכיבי חיזוק לבניין בהליך של תוספות וחיזוקים בחריגה מקו בניין צדי הינם מותרים בהתאם להוראות התכנית התקפה.**
3. **לאשר פתרון חלופי להסדר 3.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**

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

חו"ד נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
7	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
6	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

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 בחוות הדעת מיום-13.09.2023
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 6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות 165,189 בגוש 7092 .
9	הריסה בפועל של הגדרות החורגות לחלקות הדרך 165 ו 189
10	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
11	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.
12	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 3.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

24. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, המכיל סה"כ 8 יח"ד, לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות עם קומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד מעל מקלט בקומת מרתף.
25. לדחות ההתנגדויות שכן רכיבי חיזוק לבניין בהליך של תוספות וחיזוקים בחריגה מקו בניין צדי הינם מותרים בהתאם להוראות התכנית התקפה.
26. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

חו"ד נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
7	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
6	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.

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 בחוות הדעת מיום-13.09.2023
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 6 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות 165,189 בגוש 7092 .
9	הריסה בפועל של הגדרות החורגות לחלקות הדרך 165 ו 189
10	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
11	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.
12	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 3.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ישראליס 12

בקשה מספר	23-0441	**גוש/חלקה**	7113/116
תאריך הבקשה	16/03/2023	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0312-012	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	21-00532	**שטח**	469.00

מבקש הבקשה
טופ לוקשיין בע"מ
גולדין 5, רחובות 7620323

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1, אחר: תוספת קומה אחת מעל מבנה לשימור וכן חפירת מרתף ותוספת יחידות דיור, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 188, שטח פרגולה (מ"ר): 10, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.5, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.4,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	Goldstein Anthony - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	Dear Sirs, Regarding the refurbishment of 12 Rehov Israelis We live in apartment 4 in Block 14 Rehov Israelis And we are completely facing building 12 which is a maximum of 3 metres away from our windows and balcony. To reduce this by 1 metre would give us no privacy whatsoever. We already have a lot of noise coming from that building, and a closer wall would completely infringe on our own space and give a very claustrophobic feeling, at the same time our cooking smells would irate them as well as their smells would irate us. The hot summers already make the small spaces between the blocks very difficult for air to circulate.

#	מתנגדים	נימוק
		Tel Aviv is already a very crowded city and we realise that space is at a premium, so going UP is understandable, but sideways is a step too far. Therefore we strongly object to this proposal and trust that you will realise the problem for us, and in fact the residents of no. 12 Anthony & Michele Goldstein 20th January 2023 קירוב הבניין מטר יותר ממה שקיים היום לבנייננו יביא לפגיעה קשה בפרטיות ובאיכות חיינו, רעש גדול מגיע כבר היום מהבניין. יגרום לתחושת קלסטרופוביה, ונריח את הריחות שיעלו הבישולים בבניין וכן יפגע ויביא לחוסר אויר ואור.
2	אורית צבי הרפז - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	1. מצופה מהועדה המקומית, לשמור על תוכנית השימור ולא להטיל על מתנגדים העול לתת נימוקים מצידם לדחית הבקשה. זהו תפקיד הועדה עצמה למצוא את הנימוקים המתאימים להגשים את מטרת השימור ולא להפוך אותו קרדום לחפור בו, לרווח כלכלי המסב פגיעה לשכן. 2. אישור ההקלות יפגע קשות בדירתה של המתנגדת הפונה לישראליס 12. יפגע באיכות האויר, יגרום לתחושת קלסטרופוביה, 3. תוספת בנייה תפגע ברמת חיים סבירה של ישראליס 14. הרווח שישאר יהיה כמו פיר ולא מרווח המתאים למרחק בין בתים בטבורה של עיר. 4. המתנגדת מבקשת למנוע ממנה הסבל הנגרם מבנייה המסיבית המבוקשת בבקשה. 5. אין ספק שהבקשה לאישור התכנית המבוקשת תשפיע על תשתיות המקום במרחב הסמוך. 6. התקנת מתקני כביסה וצנרת, מזגנים וכל תוספת אחרת – תבוצע בקרבה יתר על המידה לישראליס 14. 7. במהלך בניית מרתף תת קרקעי, המבקש חייב לתת פתרונות הנדסיים לזליגת אדמת החול, שיכולה לסכן ביסוס המבנים הקיימים בסביבת ישראליס 12.
3	הלבני דורון - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	הבניינים מאד קרובים וקיימת צפיפות קשה גם במצב הנוכחי. הרחבת הבניין כמבוקש מהווה פגיעה חמורה באיכות החיים של הדיירים וירידה בערך הנכס.
4	יאיר זיק - שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301	בשם דיירי ישראליס 10: 1. פגיעה בשני עצים לשימור במגרש השכן 2. מבוקשות חצרות אנגליות לכיוון דרום מבלי לשמור על מקסימום 10מ"ר חצר אנגלית לכל פאה במבנה. 3. תוכננו מטבחים במרתף בניגוד לתקנות אוורור. 4 מבוקש כיריים גז בדירות מרתף. 5. קומת הגג המבוקשת גדולה ב 10 מ"ר מעל המותר

#	מתנגדים	נימוק
		6. עמודי חיזוק חדשים בקירות החזיתות סומנו בגוון שחור (ולא בגוון כחול כנדרש) 7. מיקום ארון ריכוז מוני חשמל במרתף תוואי העברת כבלי ריכוז מונים וחשמל מהרחוב אל הארון עוברים דרך רדיוס שורשי העצים לשימור. 8. קולט שמש בגג לדירה 8 מוקם מבלי לאפשר גישה.
5	יעקב גרינבלד - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214, מרי גרינבלד - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	הצמידות מצד צפון לבית מספר 14 – בעייתי מאוד, במיוחד בקומת המרתף :- מרחק 80 ס"מ בלבד מקו המגרש. מצ"ב - שני קבצים - חוו"ד הנדסית ותשריט - תכנית ושני חתכים. הביצוע עלול לגרום נזק בלתי הפיך לבניין מספר 14 !!!!!!!! המרחק הקטן בין שני הבתים - לפי התכנון המוצע - פגיעה קשה בפרטיות ! בנוסף הורדה משמעותית בערך הדירה. הוספת מספר גדול יחסית של יחידות דיור – עומס גדול על מערכות התשתית, התנועה והחניה. לתשומת לבכם - פרסום הבקשות להקלה לא היה לפי דרישות מינהל ההנדסה בעירית תל-אביב-יפו !!!
6	כץ דוד וחוה - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	1.. ההודעה נמסרה בתיבת הדואר בתאריך 18.1.2023, ותאריך הגשת התנגדות היא 14 יום בלבד. 2. אנו צריכים להביא מומחים חיצוניים, שיבדקו את התכניות והעמידה בתנאי הסף. לכן אנו זקוקים ל-3 חודשים לפחות להגשת התנגדויות. 3. לא נעשה שום פרסום ברחוב על הבקשה הנ"ל, למעט הטופס בתאי הדואר שלנו ללא תאריך. לפיכך, לא נחשף המידע הנ"ל לדיירי הרחובות מכל הצדדים. לכן דינו של פרסום זה להתבטל! 4. התכניות המופיעות באתר העירייה הן בפורמט שלא נגיש לתושבים ואינם נעזרים במומחים חיצוניים. לפיכך, נצטרך לאסוף כספים ולממן את העסקתם. עלות זו אמורה להיות מוטלת על היזמים. 5. אנו מתנגדים לחפירת מרתף ובנייה מאסיבית בגלל שהבניינים עומדים על חול ואינם יציבים. במסמכי בקשה זו לא ראינו התייחסות לנושא. בגינה ומסביב לבית נפערו חורים, שדאגנו למילויים (ראו את המקרה ברמת השרון). בנוסף, בחלק האחורי של הבניינים, יש פער גדול בגבהים ולא ברור מה הפתרון. 6. מרחק - אין אנו מסכימים להרחבת הבניינים לכיוון בניין מס' 14. כבר היום הבניינים קרובים ברמת אי נוחות: בעיית אוורור, רעש ופרטיות מינימאלית. אם תאושר קרבה פיסית נוספת, אנו נראה את ועדת התכנון והבנייה והיזמים כאחראים לירידת ערך הדירות. 7. בין שני הבניינים נטועים עצי ברוש עתיקים, שעלולים להינזק. בעלי הבניין כבר כרתו חלק מהעצים ללא אישור של פקיד היערות.

#	מתנגדים	נימוק
		השקענו הרבה כסף לטיפול ושיפור הגינה סביב הבניין שלנו. 8. בהגשת תכנית הבנייה אין פתרונות לצובר הגז, למערכת הביוב ולמזגנים החורגים מקו הבניין המאושר. 9. בכל שיפוץ כלשהו בבניין 12 צריך לתת פתרון לגדר בין שני הבתים. 10. מאחר ולא אפשרו לנו מספיק זמן לגייס מומחה לבדיקת התכניות, נראה כי המדידה בוצעה בין קירות הבניינים ללא התחשבות במרפסות הקיימות. דוד וחוה כץ דיירים וגם ועד הבית
7	לוי שוורץ מעין - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214, לוי שוורץ סיון - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	בעניין בניין 12 : דירתנו אותה אנו משכירים כבר יותר מ 10 שנים ובה גדלנו ואנו מגדלים 3 ילדים קטנים פונה לחזית צד בניין 12 אותו מייעדים להרחבה, אלו סיבות התנגדותנו: 1. כל החלונות של דירתנו וכל איוורור או שמש מגיע מחזית זו. בזמן שיפוץ לא נוכל לפתוח חלונות כלל ולא יתאפשר לנו להכניס אויר לדירתנו. הקירבה של המרפסות החדשות לדירה שלנו תפגע משמעותית בפרטיות ובאיכות החיים, הדבר היחידי שמעניק פרטיות עכשיו אלו העצים שמיועדים לעקירה. 2. אני - סיון לוי שוורץ - בעלת עסק עצמאי לעיצוב פנים ועבודתי נעשית מדירתי. לא אוכל לעבוד בזמן שיפוץ תמ"א והדבר יפגע קשות בפרנסתי 3. ל שני ילדנו ישנה רגישות ב ריאות. יובל כבן 8 נולד פג בשבוע 28 והוא בעל רגישות בריאות (מסמכים רפואיים יועברו לכל הדורש בדבר) כמו כן ביתנו בת ה 4 עם רגישות ריאות בעקבות מום מולד וניתוח שעברה בגיל שנה וחצי (מסמכים רפואיים יועברו לכל הדורש בדבר) פרוייקט תמ"א בהיקף נרחב שכזה יעלה משמעותית את כמות האבק בסביבת מגורינו לאורך זמן ארוך במיוחד ויפגע משמעותית בבריאות ילדינו. 4. אנו בעלי תו חניה נכה שכן יובל הוא ילד עם שיתוק מוחין והתניידותו מוגבלת. חסימת הרחוב בעקבות השיפוץ של בניין ליד וחוסר יכולת להגיע לחניה ליד הבניין תהווה קושי רב בהתניידות של יובל ידוע לנו כי אנו שוכרים את הנכס ועם זאת זהו ביתנו, אין לנו אפשרויות דיור אחרות בעקבות עליות השכירות הגבוהות בעירנו. ילדנו מושרשים בקהילה שכן חבריהם ובית סיפרם תלוי מקום מגוריהם אבקש להתחשב בהתנגדותינו ולראות את הנזק הרחב שפרויקט כזה יעשה .
8	נצר יעקב - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	א. חפירת מרתף בישראליס 12 תסכן את יציבות הבניין הצמוד בו נמצאת דירתי. הבניינים יושבים על אדמה חולית בלתי יציבה. המרחק הקטן בין

#	מתנגדים	נימוק
		הבניינים מסכן באופן כמעט ודאי את יציבות הבניין שלי. בכל מקרה שבוצעה חפירה החלה תזוזת קרקע משמעותית ומסוכנת. חפירת מרתף תביא לתזוזת קרקע משמעותית שתסכן את יציבות הבניין שלי (כפי שרה השבוע ברמת השרון!!). ב. בחזית הבניין ובמרחק של כ- 1.5 מטר קיימת גינה שהקמתה עלתה ממון רב. ביצוע הפרויקט: חפירה ויציקת ממ"ד בצדדים תהרוס בוודאות את הגינה בבניין: לכלוך, בטון, אבק, תזוזת קרקע, פגיעה באדמה, זיהום אדמה. - ותהווה פגיעה חמורה ברכוש הבניין. ג. כבר היום המרחקים בין הבניינים הוא קטן: קיימים מפגעי רעש ופרטיות כחלק בלתי נפרד מהחיים. הצמדות של הבניין השכן וצמצום המרחקים (עקב בניית ממ"ד כנראה שבדופן הצדדית) תביא למפגע רעש ופרטיות בלתי סביר בהתחשב במרחק הקטן הקיים בין הבניינים. ד. המורכבות ההנדסית של הפרויקט, כפי שמצטיירת מהמידע החלקי והמעורפל על אופי ופרטי הפרויקט, תשבש את חיינו לתקופה ארוכה ובלתי סבירה. פרויקט דומה שבוצע ברחוב ישראליס נתקע עקב בעיות מימון, סכסוך בין היזמים ונמשך מעל ל-7 (!) שנים, במהלכם נפגעה איכות החיים של דיירי הרחוב והשכנים הקרובים בפרט. ה. בקשתכם להעברת התנגדויות תוך 14 יום, לצד אי פרסום ברור לגבי תכולת הפרויקט (אין אפשרות לפתוח את קבצי התוכניות המאושרות שלא על ידי תוכנות מקצועיות שאין לאדם הסביר), מהווה קיפוח ופגיעה בזכות השימוע של השכנים הקרובים לפרויקט.
9	פלגי אריאלה - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	מתנגדת מהטעמים הבאים: א. סיכון לבנין ישראליס 14 בשל חפירות וקידוחים באדמת חול לא יציבה. ב. ירידת ערך לדירות בשל צמצום המרחק והקירבה המוגזמת שתווצר (2 מטר בלבד). ג. פגישעה בזרימת האוויר בין הבניינים יצירת צל וצמצום שמש כתוצאה מהגבהה גובה המבנה של ישראליס 12. ד. מטרד רעש ולכלוך בלתי סביר בשל הסמיכות הרבה של דירתי לישראליס 12.
10	צבי הרפז סימונה אורית - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	המתנגדת קיבלה את הבקשה להקלה בתאריך 19.1.23 ע"י שוכרי דירתה. מבוקשת אורכה להגשת נימוקי ההתנגדות וחוות דעת עד לתאריך 2.3.23.
11	צבי הרפז סימונה אורית - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	א. דירתי הקטנה 40מ' בקומת קרקע פונה לבניין מספר 12. הדירה הצרה תוכננה בסגנון תל אביב הלבנה באופן לא סימטרי. במחשבה שלא יהיה חם מדי בקיץ הישראלי ; כל החלונות פונים

#	מתנגדים	נימוק
		או לצד הבניין או למתחת העמודים או לחצר האחורית. אין חלון הנפתח ישירות לשמש. אני דורשת לדירתי מינימום אוויר ואור כדי לאפשר חיים בריאים ומבקשת שלא יעשו לי עינוי הדין באופן של בנייה מול חלוני. במרחק הצר הקיים כל מתקני הצנרת של הבניינים כבר מספיק קרובים ובלתי נעימים למפרע. תוספת בנייה תמנע רמת חיים סבירה ומכבדת. הרווח שישאר יהיה כמו פיר ולא עיר. כבר היום יש רעש וצפיפות וחוסר פרטיות. מבחינתי - גזלה של המרווח הצנוע לצד דירתי בקומת הקרקע תהיה משולה למשל של כבשת הרש. ספר שמואל ב', פרק י"ב, פסוקים א'–ד ב. בנייה מסיבית היא יותר מאי נוחות זמנית. בתקופה קשה זו של חפירות הרכבת הקלה ובולענים אין להוסיף סבל על סבל. פרויקטים נתקעו לשנים רבות. המשק במיתון ואין ערובה לכך שלא ישאר פיל לבן. ג. היות וחפירות יגרמו נזק חמור לבנייני לתשומת לבכם שאין חברת ביטוח שמכסה קריסת בניינים. דירה היא הנכס היקר ביותר שיש לאזרח. לידיעתכם כבר התפרקה חומת גדר בנויה בחלקו האחורי של בניין 12 המדובר. האדמה של הבניין אשר מוגבהת מקו האדמה של בנייני נשפכה וכתוצאה מכך נפלו עצים גדולים וגבוהים לכיוון בניין 14. נפגעו חלונות ומרפסות עליונות. רק בנס לא נגרם נזק לגוף! לכבוד זה הם כרתו עוד עצים עתיקים. ד. לצורך חיזוק מבנה לא חובה לבנות תוספות וממדים. ניתן לייצר ממד בתוך חדר קיים. בניין 14 חוזק לפני כמה שנים תוך התחשבות רבה במאמץ רב. הוקמה גינה מתוחזקת (בניגוד לבניינים מוזנחים ורשלנים, טל"ח). נעשתה חשיבה ולא נלקחו סיכונים פיננסיים או מבניים. הייתי מצפה לניהול הוגן והתחשבות זהה. לעניות דעתי אין לעודד התנהלות של ג'נטריפקציה לכאורה שבו בניין אחד מתעשר על חשבון סיכול בריאותו וקניינו של הזולת. בנוסף לא צריך להיות ארכיטקט להבין שתוספת תסגור גם לדירות בבניין 12 את האור והאוויר ותביא לזילות הדיור. היכן הקורולציה בין תחזוקה לתוספתות ראוותניות. ה. בגלל שינויי אקלים יש בעייה של שטפונות קשים בחורף ואין פיתרון לחילחול מים שיורד גם מהמרזבים של הגג. כל גזלה של אדמה תוסיף למפגע הקיים ולהצפות. אני בקומת קרקע הסובלת העיקרית. הדירה שלי שותה את כל המים. עד אנה
12	שמעוני ניסים ורותי - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	1. ההודעה נמסרה בתיבת הדואר בתאריך 18.1.2023, ותאריך הגשת התנגדות היא 14 יום בלבד. 2. אנו צריכים להביא מומחים חיצוניים, שיבדקו את התכניות והעמידה בתנאי הסף. לכן אנו זקוקים ל-3 חודשים לפחות להגשת התנגדויות. 3. לא נעשה שום פרסום ברחוב על הבקשה הנ"ל, למעט הטופס

#	מתנגדים	נימוק
		בתאי הדואר שלנו ללא תאריך. לפיכך, לא נחשף המידע הנ"ל לדיירי הרחובות מכל הצדדים. לכן דינו של פרסום זה להתבטל! 4. התכניות המופיעות באתר העירייה הן בפורמט שלא נגיש לתושבים ואינם נעזרים במומחים חיצוניים. לפיכך, נצטרך לאסוף כספים ולממן את העסקתם. עלות זו אמורה להיות מוטלת על היזמים. 5. אנו מתנגדים לחפירת מרתף ובנייה מאסיבית בגלל שהבניינים עומדים על חול ואינם יציבים. במסמכי בקשה זו לא ראינו התייחסות לנושא. בגינה ומסביב לבית נפערו חורים, שדאגנו למילויים (ראו את המקרה ברמת השרון). בנוסף, בחלק האחורי של הבניינים, יש פער גדול בגבהים ולא ברור מה הפתרון. 6. מרחק - אין אנו מסכימים להרחבת הבניינים לכיוון בניין מס' 14. כבר היום הבניינים קרובים ברמת אי נוחות: בעיית אוורור, רעש ופרטיות מינימאלית. אם תאושר קרבה פיסית נוספת, אנו נראה את ועדת התכנון והבנייה והיזמים כאחראים לירידת ערך הדירות. 7. בין שני הבניינים נטועים עצי ברוש עתיקים, שעלולים להינזק. בעלי הבניין כבר כרתו חלק מהעצים ללא אישור של פקיד היערות. השקענו הרבה כסף לטיפול ושיפור הגינה סביב הבניין שלנו. 8. בהגשת תכנית הבנייה אין פתרונות לצובר הגז, למערכת הביוב ולמזגנים החורגים מקו הבניין המאושר. 9. בכל שיפוץ כלשהו בבניין 12 צריך לתת פתרון לגדר בין שני הבתים. 10. מאחר ולא אפשרו לנו מספיק זמן לגייס מומחה לבדיקת התכניות, נראה כי המדידה בוצעה בין קירות הבניינים ללא התחשבות במרפסות הקיימות. מאת: ניסים ורותי שמעוני
13	שרמן פרדריק - ישראליס 14, תל אביב - יפו 6438214	כבר כתוצאה מהקרבה הנוכחית בין הבניינים: 1. הדירה שלי מתאפיינת בחוסר תאורה, מה שאילץ אותי להחליף את כל גופי התאורה לנורות החזקות ביותר שניתן לרכוש כדי להתגבר על הבעיה. 2. הדירה שלי מתאפיינת בחוסר אוורור, מה שאילץ אותי להתקין לא פחות מ-4 מאווררים בדירה כדי להתגבר על הבעיה. 3. מרבית החלונות שלי שפונים לכיוון דרום סגורים תמיד בגלל פגיעה בפרטיות. 4. אני שומע כמעט כל דיון שמתרחש אצל השכנים בישראליס 12 ואני מאמין שגם הפוך. אני מתנגד בתוקף לבקשה לקבל הקלה ולהקטין עוד יותר את המרווח המותר ע"פ חוק בין הבניינים, מה שיחריף עבורי את תנאי המחייה בכל הסעיפים שתיארתי.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מטרת תכנית 2650ב' הינה קביעת סל זכויות בנייה לעידוד שיפוץ וחידוש בניינים לשימור תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, המבוקש הינו בהתאם לתמריצי תכנית השימור לשם תכנון מיטבי שיפוץ ושימור המבנה וניתן לאישור.	
2	1. 2. 3. 5. 6. מטרת תכנית 2650ב' הינה קביעת סל זכויות בנייה לעידוד שיפוץ וחידוש בניינים לשימור תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית בהתאם לתמריצי תכנית השימור לשן תכנון מיטבי שיפוץ ושימור המבנה וניתן לאישור. 4. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. עבודות הבניה מלוות בפיקוח צמוד של מחלקת הפיקוח בעירייה והמבצעים מתחייבים לעמוד בסטנדרטים גבוהים לעבודה וניקיון באתר. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. 7. הבקשה מלווה ביועצי יציבות מקצועיים ומוגשת בחתימתם. תכנית החפירה והדיפון מוגשת עם חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים.	
3	מטרת תכנית 2650ב' הינה קביעת סל זכויות בנייה לעידוד שיפוץ וחידוש בניינים לשימור תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, בהתאם לתמריצי תכנית השימור לשן תכנון מיטבי שיפוץ ושימור המבנה וניתן לאישור ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.	מומלץ לא לקבל
4	1. 7. 14.13.12.11 מבקש הבקשה מגיש סקר עצים מפורט הנבדק ומאושר מול אגרונום העירייה במכון הרישוי. 2. הטענה נכונה, עם זאת הדרישה למקסימום 10מ"ר חצר אנגלית (הנחיה מרחבית/מדיניות הועדה) אינה חלה על בניינים לשימור. התכנון המוצע נתמך בהמלצת צוות השימור ובתקנות התכנון והבנייה. 3. נבדק ונמצא כי שטח החלונות המוצעים בדירות עומד בתקנות התכנון והבניה לאוורור מטבחים. על כן הטענה אינה מתקבלת. 4. מוצעת נישה לבלוני גז בפיתוח באישור יועץ נגישות. הפיר המוצג במרתף הינו פיר למעבר צינורות הגז. כל מערך הגז בבקשה נבחן ומלווה בחתימתו ואישורו של יועץ גז מוסמך, ומקבל אישור כיבוי האש. 5. הטענה נבדקה ונמצא כי אינה נכונה. קומת הגג המוצעת עומדת בהוראות תכנית 2650ב' והתכנון המוצע נתמך בהמלצת צוות השימור ובתקנות התכנון והבנייה. 6. הטענה נכונה, מדובר בטעות גרפית שאינה מהותית אשר התבקשה לתיקון בתנאים שניתנו לבקשה. 8. נבדק ונמצא כי טענה זו אינה נכונה.	מומלץ לקבל חלקית
5	מטרת תכנית 2650ב' הינה קביעת סל זכויות בנייה לעידוד שיפוץ וחידוש בניינים לשימור תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, בהתאם לתמריצי תכנית השימור לשן תכנון מיטבי שיפוץ ושימור המבנה וניתן לאישור. ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.	מומלץ לא לקבל
6	1.2.3,4 לנוכח ריבוי ההתנגדויות המפורטות ניתן להסיק כי התכנית זמינה לעיון וכי ניתן לגשת ולעיין בה. יתר על כן נבדק ונמצא כי במכתבים ובהודעות שנשלחו למתנגדים היה קישור לאתר בו נמצאת התכנית לעיון.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	5. הבקשה מלווה ביועצי יציבות מקצועיים ומוגשת בחתימתם. תכנית החפירה והדיפון מוגשת עם חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים. 6. מטרת תכנית 2650ב' הינה קביעת סל זכויות בנייה לעידוד שיפוץ וחידוש בניינים לשימור תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית. 7. מבקש הבקשה מגיש סקר עצים מפורט הנבדק ומאושר מול אגרונום העירייה במכון הרישוי. 8. בתכנית הפיתוח המוצעת אשר עברה אישור מחלקת השימור מוצגות כל המערכות הטכניות הנדרשות לאישור הבקשה, לרבות נישה לבלוני גז. מיקום המעבים המזגנים על הגג העליון. ההתנגדות אינה נכונה. 9. הבקשה לתוספות בבניינים לשימור מציגה פתרונות ונותנת מענה לשיפוץ הבניין וסביבתו. 10. המדידה לבקשה נעשית בידי מודד מוסמך.	
7	הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. עבודות הבניה מלוות בפיקוח צמוד של מחלקת הפיקוח בעירייה והמבצעים מתחייבים לעמוד בסטנדרטים גבוהים לעבודה וניקיון באתר. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.	מומלץ לא לקבל
8	א. הבקשה מלווה ביועצי יציבות מקצועיים ומוגשת בחתימתם. תכנית החפירה והדיפון מוגשת עם חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים. ב. ד. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. עבודות הבניה מלוות בפיקוח צמוד של מחלקת הפיקוח בעירייה והמבצעים מתחייבים לעמוד בסטנדרטים גבוהים לעבודה וניקיון באתר. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. ג. מטרת תכנית 2650ב' הינה קביעת סל זכויות בנייה לעידוד שיפוץ וחידוש בניינים לשימור תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית בהתאם לתמריצי תכנית השימור לשן תכנון מיטבי שיפוץ ושימור המבנה וניתן לאישור. ה. לנוכח ריבוי ההתנגדויות המפורטות ניתן להסיק כי התכנית זמינה לעיון וכי ניתן לגשת ולעיין בה. יתר על כן נבדק ונמצא כי במכתבים ובהודעות שנשלחו למתנגדים היה קישור לאתר בו נמצאת התכנית לעיון.	מומלץ לא לקבל
9	א. הבקשה מלווה ביועצי יציבות מקצועיים ומוגשת בחתימתם. תכנית החפירה והדיפון מוגשת עם חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים. ב. טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד ג. מטרת תכנית 2650ב' הינה קביעת סל זכויות בנייה לעידוד שיפוץ וחידוש בניינים לשימור תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	הניתן מתוקף התכנית ד. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. עבודות הבניה מלוות בפיקוח צמוד של מחלקת הפיקוח בעירייה והמבצעים מתחייבים לעמוד בסטנדרטים גבוהים לעבודה וניקיון באתר. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.	
10	פרסום הבקשה ומתן זמן התנגדויות הינו בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבניה. לא ניתן לתת ארכה. לנוכח ריבוי ההתנגדויות המפורטות ניתן להסיק כי התכנית זמינה לעיון וכי ניתן לגשת ולעיין בה. יתר על כן נבדק ונמצא כי במכתבים ובהודעות שנשלחו למתנגדים היה קישור לאתר בו נמצאת התכנית לעיון.	מומלץ לא לקבל
11	א. מטרת תכנית 2650ב' הינה קביעת סל זכויות בנייה לעידוד שיפוץ וחידוש בניינים לשימור תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית. בהתאם לתמריצי תכנית השימור לשן תכנון מיטבי שיפוץ ושימור המבנה וניתן לאישור. ב. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. עבודות הבניה מלוות בפיקוח צמוד של מחלקת הפיקוח בעירייה והמבצעים מתחייבים לעמוד בסטנדרטים גבוהים לעבודה וניקיון באתר. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. ג. הבקשה מלווה ביועצי יציבות מקצועיים ומוגשת בחתימתם. תכנית החפירה והדיפון מוגשת עם חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה תשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים גובלים. ד. תכנון הממ"דים בבקשה מאושר ע"י פיקוד העורף, בניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית ה הבקשה מלווה בייעוץ הידרולוגי ומוגשת בחתימתו של הידרולוג מקצועי. כמו כן נבדק ונמצא כי שומרת על אחוזי חלחול במגרש העומדים בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	מומלץ לא לקבל
12	1.2.3,4 לנוכח ריבוי ההתנגדויות המפורטות ניתן להסיק כי התכנית זמינה לעיון וכי ניתן לגשת ולעיין בה. יתר על כן נבדק ונמצא כי במכתבים ובהודעות שנשלחו למתנגדים היה קישור לאתר בו נמצאת התכנית לעיון. 5. הבקשה מלווה ביועצי יציבות מקצועיים ומוגשת בחתימתם. תכנית החפירה והדיפון מוגשת עם חוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים. 6. מטרת תכנית 2650ב' הינה קביעת סל זכויות בנייה לעידוד שיפוץ וחידוש בניינים לשימור תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית ובהתאם לתמריצי תכנית השימור לשן תכנון מיטבי	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	שיפוץ ושימור המבנה וניתן לאישור. ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית. 7. מבקש הבקשה מגיש סקר עצים מפורט הנבדק ומאושר מול אגרונום העירייה במכון הרישוי. 8. בתכנית הפיתוח המוצעת אשר עברה אישור מחלקת השימור מוצגות כל המערכות הטכניות הנדרשות לאישור הבקשה, לרבות נישה לבלוני גז. מיקום המעבים המזגנים על הגג העליון. ההתנגדות אינה נכונה. 9. הבקשה לתוספות בבניינים לשימור מציגה פתרונות ונותנת מענה לשיפוץ הבניין וסביבתו. 10. המדידה לבקשה נעשית בידי מודד מוסמך.	
13	מטרת תכנית 2650ב' הינה קביעת סל זכויות בנייה לעידוד שיפוץ וחידוש בניינים לשימור תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני הקיים. התכנון המוצע בבקשה נבחן ומצא כי אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ובהתאם לתמריצי תכנית השימור לשן תכנון מיטבי שיפוץ ושימור המבנה וניתן לאישור.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בניין מגורים לשימור בן 3 קומות וקומת גג חלקית.
סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת מרתף, המכיל: 13 יחידות דיור (6 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
- הקלה בקו בניין אחורי של עד 3 מ' במקום 5 מ' המותרים לפי תכנית

2. לאשר פטור מהסדר חניה כיוון שהבניין הינו לשימור מכח תב"ע 2650ב'

3. לדחות את ההתנגדויות בשל הסיבות המפורטות מעלה בהתייחסות להתנגדויות.

4. לקבל התנגדות לעניין צבע עמודי חיזוק בתוך קירות קיימים - ניתן תנאי לתיקון התכנית.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
6	עורך הבקשה יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם מח' השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
7	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
8	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,960 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-10.08.2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

עידו קויפמן: שינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים לשימור מכוח תוכנית השימור 2650 ב'. המלצה לאשר.
חן אריאלי: חוות דעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בניין מגורים לשימור בן 3 קומות וקומת גג חלקית.
סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת מרתף, המכיל: 13 יחידות דיור (6 יח"ד קיימות +7 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
- הקלה בקו בניין אחורי של עד 3 מ' במקום 5 מ' המותרים לפי תכנית

2. לאשר פטור מהסדר חניה כיוון שהבניין הינו לשימור מכח תב"ע 2650ב'

3. לדחות את ההתנגדויות בשל הסיבות המפורטות מעלה בהתייחסות להתנגדויות.

4. לקבל את ההתנגדות לעניין צבע עמודי חיזוק בתוך קירות קיימים - ניתן תנאי לתיקון התכנית.

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

תנאים למתן היתר

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

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
6	עורך הבקשה יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם מח' השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
7	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
8	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,960 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-10.08.2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הכרמל 52א

בקשה מספר	23-1178	**גוש/חלקה**	6918/6
תאריך הבקשה	01/08/2023	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0009-052א	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	23-00093	**שטח**	258.00

מבקש הבקשה
אופיר טשורני
פתחיה מרגנשבורג 49, תל אביב - יפו 6954944

עורך הבקשה
אלון נסים
אלנבי 108, תל אביב - יפו 65815

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 175.83
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: מסחר, מאגר מים ,חדר משחקים ומחסן
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חנות, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 9
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: משולם כופר עבור מקומות חניה ע"פ תקן
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אילן אברמוב - הכרמל 52א, תל אביב - יפו 6560477, אליהו זרגרי - הכרמל 52א, תל אביב - יפו 6560477, אסתר פלום - הכרמל 52א, תל אביב - יפו 6560477, יחזקאל נועמה - הכרמל 52א, תל אביב - יפו 6560477, רוני אברמוב - הכרמל 52א, תל אביב - יפו 6560477	אנחנו מתנגדים לסעיף מספר 2 לסעיף מספר 4 ולסעיף מספר 11 ברשימת ההקלות שמתבקשת הוועדה לתת לבנין ברחוב הכרמל 52 א תל אביב יפו גוש חלקה 6 6918 סיבת התנגדות ההקלות בסעיפים אלו יפריעו לנו בעבודת הדוכן יסגרו לנו את הדוכן ויפריעו בפרנסה שלנו
2	אליין קנוביל - נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106, אריק אלי ריבו -	1. מוגשות 15 הקלות בבקשה, מדובר בניסיון לא ראוי לעקיפה בוטה וגסה של הליכי התכנון המקובלים.

#	מתנגדים	נימוק
	נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106, בעמ אפיוי - נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106, דוד ג'ו מזרחי - נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106, ולרי פלורנס בסרמן רבו - נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106, לילי סחייק ניס - נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106, מאיה בכור - נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106, סוזי סלמה - נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106, פבריס גוטמן - נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106, שלום דבוש - נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106, תומר רוזנמן - נחלת בנימין 6, תל אביב - יפו 6516106	2. על החלקה הנדונה לא ניתן כלל להגיש בקשות, בהעדר תכנית מפורטת. הבקשה מוגשת תוך התעלמות מהוראה זו. 3. ההשפעה המצטברת של כל ההקלות המבוקשות, היא פוגענית באופן מיוחד עבור המתנגדים, שכן נפחו וגובהו של הבניין המבוקש, עם כל ההקלות, יגרמו לחסימה מהותית של אור שמש, אוויר ונוף מדירות המתנגדים. 4. ההקלות המבוקשות נועדו להשביח את הנכס, ואת קופת העירייה בהיטל השבחה, וזאת על חשבון בעלי הנכסים הצמודים, תוך פגיעה באיכות חייהם ובערך נכסיהם. 5. יש להבהיר מראש מה יהיו הסדרי העבודה בעת ביצוע העבודות בבניין המבוקש, ומהיכן תהיה הגישה לאתר העבודות. יש לוודא, כי לא יגרמו להם נזקים ומטרדים בלתי סבירים עקב ביצוע העבודות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הטענות המועלות הינן טענות שאינן תכנוניות במהותן. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. נבדק ונמצא כי המבוקש הינו בהתאם להוראות התוכניות החלות ותקנות התכנון והבניה וכן המבוקש הינו חלק מהתחדשות עירונית רצויה. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.	מומלץ לא לקבל
2	1. הבקשה נבדקה ונמצא כי המבוקש כולל ההקלות ניתן לאישור בהתאם להוראות התכניות החלות ותקנות התכנון והבנייה. 2. על המגרש הנתון חלות תכניות מנדטוריות ובנוסך הופקה תכנית 4320מ' רובעים 5 ו-6. הנטען בהתנגדות אינו נכון. 3.מטרת התכניות החלות הינן 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, הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. 4. טענת ההתנגדות הינה קניינית. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. 5. תנאי קבוע בהיתר שיצא לועדה הינו אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. בטרם יציאת צו התחלת עבודות נדרש עורך הבקשה להגיש תכנית סידור אתר מפורטת המאושרת ע"י מחלקת פיקוח הבניה ואגף בת"ש בעירייה. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות עם חזית מסחרית הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום עבור 2 יח"ד והקמת בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת עבור 8 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר, בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך מדרום.

כולל ההקלות הבאות:
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 187.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 0.38 המותרים, עבור התקנת מעלית
- תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל % 187.5 המותרים על פי תכנית 6.45מר בשל הוספת קומה
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0.32 % מן המרווח המותר
- החרגת הבקשה להיתר בניה מהוראות תבע 4320 המופקדת
- ביטול מרפסות שרות

2. לדחות את ההתנגדויות לאור הנימוקים המפורטים בגוף הדרפט.
3. להכיר במגרש בכתובת הנ"ל כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2ו בתקנות החנייה, ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	אישור משרד הבריאות
6	הסדרת התשלום בגין המרפסות החורגות בהתאם להחלטת הועדה
7	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 פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל

#	התנאי
	שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	קבלת אישור שפ"ע לנטיעת 3 עצים חדשים.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.
2	בהתאם לתב"ע 3888 :

לפי סע' 4.1.2 ח- בשוק הכרמל הוגדרו מעברים לרבות זיקת הנאה להולכי רגל לאורך חזיתות המבנים, למעברים בין הדוכנים לחניות, ותישמר אל החנויות כניסה חופשית. בנוסף, יוגדרו מעברים סדורים בין המעבר המרכזי לחנויות. לאור האמור, אגף הנכסים מתנגד להקלה בקווי בניין ותכסית (לפי תב"ע בתוקף), לטובת פיתוח המעברים הציבוריים בשוק.

?לפי סע' 4.2.1 יא- בתחום שוק הכרמל תתאפשר זיקת מעבר לתשתיות וכדומה.

לפי סע' 6.6 - ישולבו מתקני תשתיות של "שוק הכרמל" במסגרת המגרשים הפרטיים- בהסכמה.

במידה וחברת החשמל תדרוש חדר טרנספורמציה במבנה יש להסדיר את חדר הטרנספורמציה כך שישמש את הדוכנים בשוק הכרמל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר: הבקשה מובאת לדיון מחוץ לסדר היום מהטעם שיתכן ולא יתקיימו ועדות נוספות לפני הבחירות.
עידו קויפמן: אני מבקש לעדכן בחוות דעת בהקלות, למחוק את ההקלה השלישית מלמעלה, תוספת של עד 5% משטח המגרש מעל 38% המותרים.
דורון ספיר: למעלית?
עידו קויפמן: כן, למעלית, היא אינה רלוונטית. ובהגדלת תכסית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג לעומת 50% הנותרים להשלים, וניוד זכויות לצורך כך.
דורון ספיר: הערות ושאלות, חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות עם חזית מסחרית הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום עבור 2 יח"ד והקמת בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת עבור 8 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר, בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך מדרום.

כולל ההקלות הבאות:
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 187.5 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
- תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 187.5 % המותרים על פי תכנית 6.45מר בשל הוספת קומה
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים וניוד זכויות לגג לצורך כך.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0.32 % מן המרווח המותר
- החרגת הבקשה להיתר בניה מהוראות תבע 4320 המופקדת
- ביטול מרפסות שרות

2. לדחות את ההתנגדויות לאור הנימוקים המפורטים בגוף הדרפט.
3. להכיר במגרש בכתובת הנ"ל כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2ו בתקנות החנייה, ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

#	תנאי
5	אישור משרד הבריאות
6	הסדרת התשלום בגין המרפסות החורגות בהתאם להחלטת הועדה
7	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 פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	קבלת אישור שפ"ע לנטיעת 3 עצים חדשים.
6	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

#	תנאי
2	**בהתאם לתב"ע 3888 : לפי סע' 4.1.2 ח- בשוק הכרמל הוגדרו מעברים לרבות זיקת הנאה להולכי רגל לאורך חזיתות המבנים, למעברים בין הדוכנים לחניות, ותישמר אל החנויות כניסה חופשית. בנוסף, יוגדרו מעברים סדורים בין המעבר המרכזי לחנויות. לאור האמור, אגף הנכסים מתנגד להקלה בקווי בניין ותכסית (לפי תב"ע בתוקף), לטובת פיתוח המעברים הציבוריים בשוק. ?לפי סע' 4.2.1 יא- בתחום שוק הכרמל תתאפשר זיקת מעבר לתשתיות וכדומה. לפי סע' 6.6 - ישולבו מתקני תשתיות של "שוק הכרמל" במסגרת המגרשים הפרטיים- בהסכמה. במידה וחברת החשמל תדרוש חדר טרנספורמציה במבנה יש להסדיר את חדר הטרנספורמציה כך שישמש את הדוכנים בשוק הכרמל.**

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
כרם התימנים 26

בקשה מספר	22-2138	**גוש/חלקה**	7467/19
תאריך הבקשה	27/12/2022	**שכונה**	כרם התימנים
תיק בניין	0434-026	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע	21-00133	**שטח**	307.00

מבקש הבקשה
שי רוני דיעי
חבשוש חיים 3, תל אביב - יפו 6560743

עורך הבקשה
זויה גרינשפון
ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 209.59,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: אולם משחקים , חדר מדרגות , מעלית , מחסן,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 2 יחידות דיור,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 6,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: הריסת מבנים קיימים על החלקה ובניית בית חדש בן 3.5 קומות מעל מרתף , 6 יחידות דיור ללא מסחר (ראה חוות דעת יועצת משפטית מ20.4.2021 המצורף)

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית כמפורט:

חפירת קומת מרתף - שטח נלווה (כולל חצרות אנגליות) לשתי הדירות בקומת הקרקע עם גישה משטח הדירות, חדר מדרגות משותף, מחסן דיירים.
בקומת הקרקע - 2 יח"ד עם ממ"ד, מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית, חדר טכני עבור בלוני גז, מוני מים, פחי אשפה.
קומה א' - 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת. מרפסת בחזית העורפית עבור הדירה הדרומית.
קומה ב' - 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת - דירה אחת בחלק הקדמי של הבניין ומפלס תחתון של יח"ד מס' 5 בחלק העורפי.
קומת גג חלקית (קומה ג') - מפלס עליון של יח"ד מס' 5 עם מדרגות גישה מתוך הדירה (בקומה ב') וכניסה נוספת מחדר המדרגות המשותף. מרפסת צמודה לדירה עם בריכת שחיה ופרגולה. למרפסת גישה גם מחדר המדרגות המשותף.
על הגג העליון - מערכות טכניות - מיזוג אוויר ומערכת סולרית.
בשטח המגרש - הקמת גדרות חדשות בהיקף המגרש, גינה עם גישה דירות בקומת הקרקע.

סה"כ מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:
א. הקלה לבניה מעבר לקו בניין אחורי 10%
ב. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין אחורי המותר (5 מ') בשיעור של 40%
ג. הקלה לבניית בריכה על מרפסת גג .
ד. הקלה לבניית פרגולה ללא נסיגה ממעקה הגג צדדי .

2. לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש אינו מהווה פגיעה ממשית באור ואוויר ותואם את הוראות התוכנית ותקנות התכנון והבנייה.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	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
5	אישור רשות הכבאות

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	קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
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.

#	התנאי
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור 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	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

מיטל להבי: הבניין נראה נמוך יחסית לשאר.
עידו קויפמן: הבקשה הוגשה לדיון נוסף עם המלצה חיובית. מבוקש הריסת בניין קיים לפי תוכנית כרם התימנים, הקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית, המלצת הצוות היא לאשר את הבקשה, הבקשה תואמת תב"ע.
הראלה אברהם אוזן : אני אגיד לפרוטוקול, הבקשה הועברה לצוות ההתנגדויות לשמיעת התנגדויות. הדיון בצוות נדחה מספר פעמים, הכנסנו אותה בגלל שאנחנו יודעים כי קיימת בעיה עם הועדות והיא הוכנסה לסדר יום של שבוע שעבר ולכן סיור שנקבע ליום רביעי שעבר בוטל. בסופו של דבר היא לא נדונה בשבוע שעבר בהעדר קוורום והיא הובאה לדיון השבוע. הזכות להתנגדות היא זכות להתנגדות בכתב.
חן אריאלי: קראתי את ההתנגדות, עיקר ההתנגדות ממה שאני מבינה, בקשר למרפסות בקומה העליונה. הן יהיו צפופות מידי וקרובות ויהיו קרובות מידי לבניין הסמוך שאנחנו רואים פה בתמונה.

מיטל להבי: איזה בניין רואים בתמונה?
חן אריאלי: הבניין שמבוקש הוא הבניין הנמוך והוא אמור לעלות עוד 2 קומות למעלה. טענת המתנגד היא שהמרפסות יהיו קרובות מידי לבניין, למה לא להפנות את המרפסות לגינה כדי שלא יהיו צמודות לבניין? באמת צפוף, אני רואה את זה בעיניים.
הראלה אברהם אוזן: מה שמובא לשיקול הוועדה זה גם הקלה בקו בניין אחורי וגם הקלה לבניית המרפסות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור 40% אבל **בניית המרפסות בשיעור של 40% מחוץ לקו בניין אחורי הלא מוקטן, התב"עי. שזה יהיה ברור. זאת לא הקלה על הקלה.**
מיטל להבי: כמה מבקשים חריגה בקו בניין?
מאיר אוליאל: 10%.
הראלה אברהם אוזן: זאת אומרת הבניין רוצים לבנות אותו בקו בניין אחורי של 4.5 מ' במקום 5 מ', ורוצים הקטנה של קו בניין עבור המרפסות, ב-3 מ' מגבול המגרש.
מיטל להבי: איזה ממדים יפים יש בכרם התימנים, 4.5 מ', 3 מ' נשמע טוב. הכרם היא שכונה צפופה, שיטת הבנייה בה היא לא לגובה אלא מרקמי ונמוך. מי שבוחר לגור שם לא גר במגדל שצופה לנוף אלא במרפסת שצופה קצת לשכנים ולרחוב, אני מציעה לאשר.
חן אריאלי: נאשר את הבקשה ונדחה את ההתנגדויות.
הראלה אברהם אוזן: רק נציין בהחלטה שההקלה לקו הבניין למרפסות זה בעצם לבנות אותן בקו בניין מוקטן של עד 3 מ' זה 40% מקו בניין של 5 מ'.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית כמפורט:

חפירת קומת מרתף - שטח נלווה (כולל חצרות אנגליות) לשתי הדירות בקומת הקרקע עם גישה משטח הדירות, חדר מדרגות משותף, מחסן דיירים.
בקומת הקרקע - 2 יח"ד עם ממ"ד, מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית, חדר טכני עבור בלוני גז, מוני מים, פחי אשפה.
קומה א' - 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת. מרפסת בחזית העורפית עבור הדירה הדרומית.
קומה ב' - 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת - דירה אחת בחלק הקדמי של הבניין ומפלס תחתון של יח"ד מס' 5 בחלק העורפי.
קומת גג חלקית (קומה ג') - מפלס עליון של יח"ד מס' 5 עם מדרגות גישה מתוך הדירה (בקומה ב') וכניסה נוספת מחדר המדרגות המשותף. מרפסת צמודה לדירה עם בריכת שחיה ופרגולה. למרפסת גישה גם מחדר המדרגות המשותף.
על הגג העליון - מערכות טכניות - מיזוג אוויר ומערכת סולרית.
בשטח המגרש - הקמת גדרות חדשות בהיקף המגרש, גינה עם גישה דירות בקומת הקרקע.

סה"כ מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:
א. הקלה לבניה מעבר לקו בניין אחורי 10%
ב. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין אחורי של 5 מ' בשיעור 40%
ג. הקלה לבניית בריכה על מרפסת גג .
ד. הקלה לבניית פרגולה ללא נסיגה ממעקה הגג צדדי .

2. לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש אינו מהווה פגיעה ממשית באור ואוויר ותואם את מרקם השכונה.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4	תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	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
5	אישור רשות הכבאות

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	קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

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

#	תנאי
	ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	**הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה**
3	**קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה**
4	**אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור 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	**יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.**

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רש"י 58

בקשה מספר	22-2151	**גוש/חלקה**	7436/39
תאריך הבקשה	28/12/2022	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0080-058	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע	20-01434	**שטח**	374.00

מבקש הבקשה
חן שפירא
דבורה הנביאה 122, תל אביב - יפו 6944019

עורך הבקשה
אדולפו לוי
בילטמור 9, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, אולם התעמלות,
בקומת הקרקע: אחר: מבואת כניסה, מדרגות, מעלית, פירים טכנים, 2 דירות מגורים כולל ממ"דים, חצר, מתקן חניה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 10,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכת שחייה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: שחרור עשן, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
פירוט נוסף: קומת קרקע: מתקן חנניה רובוטית עד מרתפים 2- ו -3

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	הרציג מאיה - רש"י 60, תל אביב - יפו 6520906	מתנגדת לכל חריגה הפונה לכיוון הבניין שלי כגון נקודות 2 5 11 - גם כך המרחק לא גדול ואני מתנגדת לכל חריגה המקטינה אותו ומקווה שתכבדו את התנגדותי
2	ענת לוי - ולנברג ראול 6, תל אביב - יפו 6971933, ענת לוי - ולנברג ראול 6, תל אביב - יפו 6971933	המתנגדים הינם בעלי זכות בנכס הסמוך לגבול המגרש העורפי. שטרנברג אריאל ואטדגי ליסה ג'ודית זאן - בעלי הזכויות בתת חלקה 4, ברלנד דוד - בעל הזכויות בתת חלקה 5, ורנרט יצחק - בעל הזכויות בתת חלקה 7 בייצוג עו"ד ענת לוי. 1. כמות ההקלות המבוקשות בבקשה אחת, מהוות סטייה ניכרת הנובעת מכמות ההקלות שחורגת מהותית מאופי הבנייה בסביבה, הוגשו ללא הצדקה תכנונית ופוגעות באיכות חיי המתנגדים.

#	מתנגדים	נימוק
		2. היזם מבקש להנות מתמריצי הבניין המבוקש לשימור מחד, ומאידך, מתמריצי הקמת בניין חדש. מדובר בבקשה שכוללת הריסה בהיקפים שיש בהם להוות בניה חדשה ומכאן, אין להעניק ליזם הטבות כאילו מדובר בתוספת בניה של מבנה לשימור. לא זו אף זו, הבקשה כלל לא עומדת בדרישות שנקבעו בתכנית 2331 ביחס למבנה לשימור: לא במקרה של בניה חדשה ולא במקרה של תוספת בניה על מבנה קיים. 3. הבקשה מתעלמת מקיומו של שטח פרטי פתוח הנכלל בתכנית ומוצג כגינה אשר מהווה הפרדה בין הבקשה לבין שטח המתנגדים ולא כוללת דרישות שהתכניות החלות מחייבות כתנאי למתן היתר בניה, כגון תכנית פיתוח. 4. המבנה הקיים חורג כשלעצמו מקווי הבניין התב"עיים, הבקשה מנפחת את הבניין תוך שימוש בשטחים שהיו אמורים להוות מרפסות פתוחות שנסגרו וכך מעצימה את הפגיעה במקרקעי המתנגדים. 5. הבקשה כוללת הקמת 3.5 קומות מרתפים (גובה 9.9 מ' במקום 2.2). במקום קומת מרתף אחת המותרת בבניין מגורים, בהתאם להוראות סעיף 2.3 לתכנית ע' (או קומה נוספת בתנאים שנקבעו בתכנית ע'). מדובר בסטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה. 6. הבקשה כוללת עצירת מעלית בקומת הגג, כניסה לקומת הגג מחדר המדרגות של הבניין, איחוד שני חדרי יציאה לגג, הצמדתם לדירה שמתחתם וכן העברת זכויות בניה לקומת הגג עד 50% מתכסית הגג. כל אלה מלמדים על כוונה לנתק את קומת הגג מהקומה שמתחתם בניגוד להוראות תכנית ג' המחייבות חיבור של חדרי היציאה לדירה שתחת ואינן מאפשרות הקמת יחידות/יחידת דיור נוספת. 7. הבקשה כוללת חריגות של מרפסות ושל ממ"דים מעבר לקו הבניין האחורי, תוך פגיעה במתנגדים. 8. תחת הצגת תכנית לפיתוח החיץ, שאמור להוות שטח פרטי פתוח, מבוקשת חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי עד למפלס מרתף -1, תוך ניכוס של שטחים שאמורים להוות חיץ, לטובת דירת גן ויצירת חצרות אנגליות פרטיות. 9. הבקשה להיתר כוללת בניה בסטייה ניכרת מתכנית, שלא ניתן לאשרה. 10. הבקשה להיתר עלולה לגרום להכפלת גובה הבניה הגובלת במקרקעי המתנגדים, תוך פגיעה בפרטיותם, חסימת אוויר ואור ויצירת צפיפות וקירבה. 11. הבקשה אינה כוללת את הפרוט הנדרש להגשת תכנית, אינה כוללת הדמיה או פירוט ההשפעה ביחס למקרקעי המתנגדים. 12. הקלה מנסיגה על הגג ובניה במרחק של 00.0 במקום 1.2 מ' בחזית צדדית - בניגוד לתכנית ג' 13. איחוד שני חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה שמתחתם, עצירת מעלית בקומת הגג וכניסה לקומת הגג מחדר המדרגות- לא ניתן לאשר סטיה ניכרת מהוראות תכנית ג'.

#	מתנגדים	נימוק
		14. פורסמה חריגה של 10% בקו בניין צידי ובניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' - למעשה מבוקשת בניית שטח עיקרי במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' בפינה הדרום-מערבית)במקום שהיתה מרפסת פתוחה). מדובר בסטיה גדולה מ 10% ולכן היא סטיה ניכרת.
3	פוזנר עוזי - רש"י 57, תל אביב - יפו 6520903	לאחר בדיקת ההודעה עולה חשש כי: 1. חדר כושר במרתף עם כניסה נפרדת 2. בריכה מסחרית עם גישה נפרדת בקומת גג. השימוש המסחרי עלול לגרום למטרדים רבים כגון : מטרדי רעש, תנועה וחניה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לקבל את טענת המתנגדת, שכן התכנון המוצע עומד בהוראות התכנית ומדיניות.	מומלץ לא לקבל
2	1. מרבית ההקלות שהתבקשו תואמות הקלות דומות שאושרו באזור. מבדיקה שנערכה, הבניין עומד בזכויות הבניה המותרות ולכן אין מניע לאשר הקלות בחריגה מקווי הבניין עד 10% והבלטת הממ"דים ומרפסות. 2. ממבוקשת הריסה חלקית של קירות הבניין בחלק העורפי, עם זאת אין הריסה של רצפות/תקרות ומדובר בשינויים ותוספות ולא בבניה חדשה. 3. שטח פרטי פתוח - לא ניתן לקבל טענת המתנגדים, שכן לאור החלטת הוועדה המקומית מ- 30/05/2018, ובהמשך לוועדת ערר וחו"ד משפטית בבקשה ברח' שיינקין 31. בהתאם לחו"ד משפטית: שלאור זאת שבכל ארבעת תוכניות "לב העיר" לא מומשה ההתראה באף אחד מהמבנים. מדובר על התראה שרמת הישימות שלה מאוד נמוכה. ההוראה בתכנית הממליצה לפתח במשותף את השפ"פ כפופה להסכמת בעלים ואינה מחייבת. כפועל יוצא מהאמור לעיל - השפ"פ מהווה הגבלה תכנונית בלבד ואינו מהווה ייעוד מחייב. 4. תכנון המוצע חוזר על קונטור הקומות הקיימות למעט הבלטת הממ"דים והמרפסות (כל זה במקום בהם קיימות מרפסות פתוחות שנסגרו במהלך השנים) שכן ניתן להבליט אותם בהתאם למדיניות ותקנות. 5. לאחר שיחה עם עורך הבקשה הובהר כי שימוש בקומה התחתונה הינו לחניה בלבד. הנושא תוקן במפרט הבקשה ובקומה התחתונה בוטלו שימושים שלא לחניה. 6. לאחר שיחה עם עורך הבקשה הובהר כי לא ניתן לתכנן יציאה/כניסה למרפסת גג הצמודה. הכניסה למרפסת הגג מחדר המדרגות המשותף בוטלה. אין מניע לאשר עצירת מעלית בקומת הגג בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. 7. הבלטת המרפסות וממ"דים תואמת את מדיניות ואת התקנות ואינה מהווה פגיעה ממשית במתנגדים, כאשר המרחק בין הבניין הנדון ובניין המתנגדים	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בתכנון המוצע מהווה בין 6.4 מ' ל- 7.6 מ' - מרחק סביר במרחב אורבני צפוף. 8. ראו מענה על הס' מס' 3. כמו כן תכנון קומת מרתף וחצרות אנגליות תואמת את הוראות תכנית ע' ותקנות. 9. מבדיקה שנערכה אין חריגה בשטחים, קווי בניין. לאחר תיקונים שבוצעו ע"י עורך הבקשה אין סטייה בשימושים המותרים. 10. מספר קומות המבוקש בבקשה תואם את המותר לפי התכניות החלות. כפי שנאמר בס' 7 לעיל מרחק בין הבניינים הינו סביר ולא מהווה חסימת אור ואוויר. 11. מפרט הבקשה נותן מענה למידע הנדרש, כולל הדמיה. עורך הבקשה התבקש להוסיף סימון הבניינים הגובלים כתנאי טכני. 12. ההקלה לאי נסיגה מהחזית הצדדית תואמת את ההקלות הדומות שאושרו באזור וכמו כן עיצוב ומיקום התוספת אושר ע"י מחלקת השימור. 13. מבוקשת הקלה לאיחוד חדרי יציאה לגג, אך בפועל המפרט אינו כולל איחוד החדרים. לעניין עצירת מעלית וגישה מחדר המדרגות המשותף, ראו את ההתייחסות בס' מס' 6. 14. בפינה דרום המערבית מוצע ממ"ד בהתאם להבלטה המותרת, כמו כן מבוקשת הקלה של עד 10% מהמרווח הצדדי שניתן לאשרה בהתאם לתקנות.	
3	- לעניין חדר כושר עם כניסה נפרדת - מדובר במדרגות גישה שנדרשו מסיבה בטיחותית לצורך מילוט. לאחר תיקון המפרט המדרגות המוצעות מגיעות לקומת החנייה בלבד ומשמשות לצורך מילוט ו/או תפעול החניה בלבד. לכן מדובר בחדר כושר פרטי של דיירי הבניין, על כך ירשם רישום בספרי מקרקעין. - לעניין חשש לבריכת שחייה. לא תאושר כניסה נוספת לשטח המרפסת מחדר המדרגות המשותף, אלא מדירה אליה מוצמדת הבריכה בלבד. לפי כך מדובר בשימוש פרטי בבריכה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

1. לאשר בקשה לתוספת לבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית המוגדר כמבנה לשימור ג', מבנה בסגנון בינלאומי, כמפורט:

א. חפירת מרתף:
- קומת מרתף התחתונה - חניה עבור 12 מקומות חניה בשני מפלסים (6 מקומות חניה בכל מפלס), גישה למדרגות מילוט, מעלית רכב.
- קומת מרתף עליונה - ממ"ק, 4 מחסנים, מאגר מים, חדר משאבות, חדר מדרגות משותף, מעלית, חצרות אנגליות, חדר התעמלות (כושר), מדרגות מילוט מתוך המרתף.
ב. בקומת הקרקע - שינויים בחלוקה של הקומה הקיימת והוספת ממ"דים - 2 יח"ד, תוספת מעלית בתחום הבניין הקיים, לדירה העורפית גינה פרטית בחלק העורפי של המגרש.
ג. בקומות א' ו-ב' - שינויים בחלוקה של הקומה הקיימת והוספת ממ"דים - 2 יח"ד, תוספת מעלית בתחום הבניין הקיים, לדירה העורפית תוספת מרפסת.
ד. קומה ג' - הריסת קומה ג' (שאינה מקורית לבניין) וגג רעפים והקמת קומה חדשה בנסיגה של 1.5 מ' מהחזית לרחוב עבור 2 יח"ד.
ה. הקמת קומה ד' חדשה בנסיגה של 1.5 מ' מהחזית לרחוב, עבור 2 דירות דו-מפלסיות.
ו. בקומת הגג החלקית - מפלסים עליונים של הדירות הדו-מפלסיות . לכל דירה מרפסת גג צמודה. לדירה

המזרחית מבוקשת תחנת עצירה של המעלית, בריכת שחייה על המרפסת הגג העורפית ופרגולה מרפסת הגג הקדמית.
ז. על הגג העליון - מערכות טכניות - מיזוג אוויר, סולארית, גנרטור.
ח. בשטח המגרש - שטח גינון, מעלית רכב, שער חשמלי לכניסת רכבים, נישות לתשתיות (גמל מים, נישה לגלגלון כיבוי אש, נישת אשפה, גינה פרטית המוצמדת לדירה עורפית.

לאחר התוספת המבוקשת, מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 10 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
3. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי
4. הגבהת גובה קומה מרתף מ 2.20 מ' כנקבע בתכנית התקפה.
5. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית
6. בניית בריכת שחיה בקומת הגג
7. בניית קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע ללא חפיפת קונטור קומת הקרקע
8. הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.80 מ' במקום 2.50 מ' המותר
9. הגבהת גובה כולל של קומת הגג ל- 4.5 מ'.
10. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
11. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.95 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
12. עצירת מעלית בקומת הגג
13. בניית פרגולה מעטפת מבטון בקומת הגג
14. הקלת בהעברת שטחים מקומה לקומה
15. שחרור שטחי ממ"דים והעברת זכויות בנייה לקומת הגג עד 50% מתכסית הגג
16. הקלה למדרגות יציאה מהמרתף מחוץ לקו בניין

2.בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות תכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות:
גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה המקורי, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

3. לאשר את הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38, לצורך פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 13(ב) לתמ"א.

4. לדחות את טענות המתנגדים לעניין: חריגות מקווי הבניין, כמות ההקלות שהוגשו, כמות הריסה בבניין, גובה בניה, שפ"פ , שכן התכנון תואם את הוראות התכנית החלה במקום והקלות תואמות להקלות דומות שאושרו באזור לצורך שיפור תכנון. כמו כן לדחות את טענות המתנגדים לעניין : מספר קומות מרתף שלא לחניה בלבד, עצירת מעלית בקומת הגג, וכתוצאה מכך גם שימושים של חדר התעמלות במרתף ובריכת שחייה - לאחר שיחה עם עורך הבקשה, תוקן מפרט הבקשה, כך שקומות המרתף והשימושים תואמים את הוראות תכנית ע', בוטלה עצירת מעלית בקומת הגג החלקית, כך שאין חשש לשימושים מסחריים בחדר התעמלות ובריכת השחייה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9165 ₪.

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	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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין (לרבות חדר כושר בקומת מרתף עליונה) 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	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 25/01/2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר: תוספת לבניין קיים בן 3 קומות, חוות הדעת היא לאשר את הבקשה.
מלי פולישוק: כל הבקשה ופירוט הדרפט לא מופיע תמ"א 38 ופתאום בעמ' 220, יש משפט לאשר במסלול תמ"א 38.
עידו קויפמן: הנושא נעשה בעבר בבקשה בשד' רוטשילד 134, אנחנו כן מאשרים במסלול תמ"א 38, אך ורק לצורך מפטור מהיטל השבחה, רק בשימור "לב העיר." לא קשור לתוכנית השימור 2650 ב'. בטבלה רושמים מכוח תוכנית כזאת.
מלי פולישוק: למה לא לציין בטבלה את תמ"א 38 יחד עם שאר התכניות?
הראלה אברהם אוזן: לא, זה בדיוק הרעיון, שהם לא מקבלים מהתמ"א מטר 1 רבוע.
מלי פולישוק: אני הבנתי את זה, אבל אפשר היה לציין, לכתוב את התוכנית תמ"א 38 שהיא חלה על הבניין הזה, אפילו במסלול לא כתוב תמ"א 38 חלה, אני לא מדברת על הזכויות, אבל צריך לבוא לידי ביטוי.
הראלה אברהם אוזן: זה בא לידי ביטוי בהחלטה.
איריס גלאי: זה מופיע בתחנת קונסטרוקציה, בעמוד 214.
דורון ספיר: יש לי שאלה אחרת, לעניין חדר כושר הפרטי, כתוב בתשובה להתנגדות ש"מדובר בחדר כושר פרטי, על כך זה יירשם רישום בספרי המקרקעין". נכון? זאת התשובה להתנגדות?, אז למה זה לא מופיע בהחלטה?
הראלה אברהם אוזן: צריך להוסיף את זה בתנאים לגמר.
עידו קויפמן: אנחנו נוסיף בתנאים לגמר, בתקנה 27.
מלי פולישוק: למה זה לא רשום במסלול, כשקובעים את המסלול במיוחד ההערה של הקונסטרוקציה, למה זה לא במסלול תמ"א 38?
הראלה אברהם אוזן: זה במסלול תמ"א 38, לכן הם בדקו את זה.
מלי פולישוק: זה לא כתוב בשום מקום, במהות הבקשה צריך להיות כתוב.
איריס גלאי: כנראה זה טעות סופר.
מלי פולישוק: אני חושבת שזה צריך להיות בצורה קצת בולטת.
דורון ספיר: חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. לאשר בקשה לתוספת לבניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית המוגדר כמבנה לשימור ג', מבנה בסגנון בינלאומי, כמפורט:

א. חפירת מרתף:
קומת מרתף התחתונה - חניה עבור 12 מקומות חניה בשני מפלסים (6 מקומות חניה בכל מפלס), גישה למדרגות מילוט, מעלית רכב.
קומת מרתף עליונה - ממ"ק, 4 מחסנים, מאגר מים, חדר משאבות, חדר מדרגות משותף, מעלית, חצרות אנגליות, חדר התעמלות (כושר), מדרגות מילוט מתוך המרתף.
ב. בקומת הקרקע - שינויים בחלוקה של הקומה הקיימת והוספת ממ"דים - 2 יח"ד, תוספת מעלית בתחום הבניין הקיים, לדירה העורפית גינה פרטית בחלק העורפי של המגרש.
ג. בקומות א' ו-ב' - שינויים בחלוקה של הקומה הקיימת והוספת ממ"דים - 2 יח"ד, תוספת מעלית בתחום הבניין הקיים, לדירה העורפית תוספת מרפסת.
ד. קומה ג' - הריסת קומה ג' (שאינה מקורית לבניין) וגג רעפים והקמת קומה חדשה בנסיגה של 1.5 מ'

מהחזית לרחוב עבור 2 יח"ד.
ה. הקמת קומה ד' חדשה בנסיגה של 1.5 מ' מהחזית לרחוב, עבור 2 דירות דו-מפלסיות.
ו. בקומת הגג החלקית - מפלסים עליונים של הדירות הדו-מפלסיות . לכל דירה מרפסת גג צמודה. לדירה המזרחית מבוקשת תחנת עצירה של המעלית, בריכת שחייה על המרפסת הגג העורפית ופרגולה מרפסת הגג הקדמית.
ז. על הגג העליון - מערכות טכניות - מיזוג אוויר, סולארית, גנרטור.
ח. בשטח המגרש - שטח גינון, מעלית רכב, שער חשמלי לכניסת רכבים, נישות לתשתיות (גמל מים, נישה לגלגלון כיבוי אש, נישת אשפה, גינה פרטית המוצמדת לדירה עורפית.

לאחר התוספת המבוקשת, מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 10 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר
3. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי
4. הגבהת גובה קומה מרתף מ 2.20 מ' כנקבע בתכנית התקפה.
5. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית
6. בניית בריכת שחיה בקומת הגג
7. בניית קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע ללא חפיפת קונטור קומת הקרקע
8. הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.80 מ' במקום 2.50 מ' המותר
9. הגבהת גובה כולל של קומת הגג ל- 4.5 מ'.
10. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
11. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.95 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
12. עצירת מעלית בקומת הגג
13. בניית פרגולה מעטפת מבטון בקומת הגג
14. הקלת בהעברת שטחים מקומה לקומה
15. שחרור שטחי ממ"דים והעברת זכויות בנייה לקומת הגג עד 50% מתכסית הגג
16. הקלה למדרגות יציאה מהמרתף מחוץ לקו בניין

2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות תכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה המקורי, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

3. לאשר את הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38, לצורך פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 13(ב) לתמ"א.

4. לדחות את טענות המתנגדים לעניין: חריגות מקווי הבניין, כמות ההקלות שהוגשו, כמות הריסה בבניין, גובה בניה, שפ"פ, שכן התכנון תואם את הוראות התכנית החלה במקום והקלות תואמות להקלות דומות שאושרו באזור לצורך שיפור תכנון. כמו כן לדחות את טענות המתנגדים לעניין : מספר קומות מרתף שלא לחניה בלבד, עצירת מעלית בקומת הגג, וכתוצאה מכך גם שימושים של חדר התעמלות במרתף ובריכת שחייה - לאחר שיחה עם עורך הבקשה, תוקן מפרט הבקשה, כך שקומות המרתף והשימושים תואמים את

הוראות תכנית ע', בוטלה עצירת מעלית בקומת הגג החלקית, כך שאין חשש לשימושים מסחריים בחדר התעמלות ובריכת השחייה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9165 ₪.

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	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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין (לרבות חדר הכושר בקומת מרתף עליונה)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	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 25/01/2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דיזנגוף 13א, דיזנגוף 15, שדרות תרס"ט 6

בקשה מספר	23-1345	**גוש/חלקה**	7085/184
תאריך הבקשה	07/09/2023	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0187-015	**סיווג**	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי
בקשת מידע		**שטח**	

מבקש הבקשה
מוזיאון תל אביב
שדרות שאול המלך 27, תל אביב - יפו 6423931

עורך הבקשה
אמנון רכטר
ת.ד. 48, תל אביב - יפו 61000

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר בהתאם לתקנה 9.03 בתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, פתרון חלופי ל- 2 בתי מחסה (מתוך 4 בתי מחסה נדרשים) במבנה מוזיאון תל אביב, ביתן הלנה רובינשטיין, מבנה לשימור, בהסתמך על חוות דעת צוות שימור, חוות דעת יועץ הבטיחות ובכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת חוות דעת מעודכנת של אגף הנכסים.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, עדי הדר פרנקל מ- 14.3.2021
2	ההיתר אינו כולל שינויים פיזיים כלשהם בתחום המבנה ו\או המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר, חן אריאלי, הראלה אברהם אוזן לא משתתפים בדיון - בשל היותם דירקטורים.

מאיה נורי-שקד: בפנינו בקשה בדיזינגוף 13א, דיזינגוף 15, ושד' תרש"ט 6 הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 20.09.23 וחוות הדעת מהנדס העיר היא לאשר בהתאם לתקנה 9.03 בתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, פתרון חלופי ל-2 בתי מחסה (מתוך 4 בתי מחסה נדרשים) במבנה מוזיאון תל אביב, ביתן הלנה רובינשטיין, מבנה לשימור, בהסתמך על חוות דעת צוות שימור, חוות דעת יועץ הבטיחות בכפוף לכל דין, תנאים טכניים. מישהו רוצה להציג את הבקשה?
מיטל להבי: מה זה אישור בתי מחסה במוזיאון?
פרידה פיירשטיין: מדובר במבנה לשימור של מוזיאון תל אביב, הלנה רובינשטיין לשעבר, לפי תקנות כיבוי אש נדרשים 4 בתי מחסה, מקומות שהציבור יוכלו להיכנס בזמן שריפה.
מיטל להבי: ארגנתם 4 מקומות מחסה?
פרידה פיירשטיין: לפי המיקום והמבנה לשימור לא ניתן לספק את 4 מקומות מחסה במקום הזה, אלא 2 וגם ניתן פתרון חלופי שיינתן בזמן שריפה עבור נציגים של המוזיאון לצורך ביצוע יציאת חירום של בעלי מוגבלויות מהמבנה.
מאיה נורי-שקד: אנחנו מאשרים את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

לאשר בהתאם לתקנה 9.03 בתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה, פתרון חלופי ל- 2 בתי מחסה (מתוך 4 בתי מחסה נדרשים) במבנה מוזיאון תל אביב, ביתן הלנה רובינשטיין, מבנה לשימור, בהסתמך על חוות דעת צוות שימור, חוות דעת יועץ הבטיחות ובכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת חוות דעת מעודכנת של אגף הנכסים.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, עדי הדר פרנקל מ- 14.3.2021
2	ההיתר אינו כולל שינויים פיזיים כלשהם בתחום המבנה ו\או 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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בן יהודה 194, ז'בוטינסקי 14

בקשה מספר	22-1897	**גוש/חלקה**	6901/89
תאריך הבקשה	27/11/2022	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0025-194	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	22-00442	**שטח**	484.00

מבקש הבקשה
התחדשות בן יהודה 194 תל-אביב בע"מ
וילנא 6, תל אביב - יפו 6347610

עורך הבקשה
יאיר זיק
ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 4, כמות יח"ד לתוספת: 14, מספר יח"ד מורחבות: 13, מספר תכנית הרחבה: 38, קומה בה מתבצעת התוספת: תוספת מעל בניין קיים, החל מקומה 4 ומעלה, מבוקשים שינויים פנימיים: פיצול יחידות דיור ושינויים פנימיים בדירות, תוספת אחרת: הרחבות תמ"א 38, מרפסות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): גלריה מסחר, שימוש מבוקש: שינוי שימוש כלפי היתר מגלריות למגורים., שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות עבור 13 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
במרתף: קירות יורדים של פיר מעלית פנימי ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הסדרת חדר משאבות ומאגר מים בשטח חדר מכונות מבוטל עם גישה באמצעות פתח גישה חיצוני הממוקם במרווח צדדי מזרחי.
בקומות הקיימות (קרקע, 1-3): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימיים, הרחבת שטחי דירות קיימות, בתוספת שיפורי מיגון וממ"דים בשטח דירות קיימות.
בכל מפלסי הקומות הקיימות: שינויים ברוחב ובמהלכי גרמי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי הקיים.
על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (4-6) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת ובתוספת מרפסות פתוחות בחזיתות קדמיות, מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת, המכילות
(בכל קומה): 4 יח"ד עם שיפורי מיגון ל-3 דירות וממ"ד לדירה באגף דרומי מזרחי. (סה"כ: 12 יח"ד)
קומת גג חלקית חדשה המכילה 2 יח"ד עם שיפור מיגון לדירה באגף דרומי וממ"ד לדירה באגף צפוני.
על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בריכות שחייה פרטיות ע"ג מרפסות גג פרטיות המוצמדות (כל אחת) לדירות הגג שבקומה שמתחת באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.

בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 27 יח"ד (13 יח"ד קיימות+14 יח"ד חדשות).

לאשר שימוש חורג כלפי היתר מיציע מסחרי למגורים, לטובת הרחבת 2 דירות קיימות בהיתר, במפלס קומת ביניים (קומה 1).

לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
א. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
ב. ניוד זכויות בין הקומות המתאפשר כתוצאה משחרור שטחים עודפים לאור תוספת ממ"דים בשטחי דירות קיימות בהיתר (קומות: קרקע, 1-3)

לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 14 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	1.אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק (כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות). 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402) 3.עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות (על כל מתקניהן) יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון

#	התנאי
	הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	-רישום לזיקת הנאה ע"ש העירייה בפועל . -רישום ההפקעה ע"ש העירייה .
4	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזוזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
5	רישום רצועות הקרקע במרווח הקדמי לרחוב בן יהודה וז'בוטינסקי כזיקת הנאה לציבור.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות עבור 13 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
במרתף: קירות יורדים של פיר מעלית פנימי ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הסדרת חדר משאבות ומאגר מים בשטח חדר מכונות מבוטל עם גישה באמצעות פתח גישה חיצוני הממוקם במרווח צדדי מזרחי.
בקומות הקיימות (קרקע, 1-3): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימיים, הרחבת שטחי דירות קיימות, בתוספת שיפורי מיגון וממ"דים בשטח דירות קיימות.
בכל מפלסי הקומות הקיימות: שינויים ברוחב ובמהלכי גרמי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי הקיים.
על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 3 קומות חדשות (4-6) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת ובתוספת מרפסות פתוחות בחזיתות קדמיות, מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת, המכילות

(בכל קומה): 4 יח"ד עם שיפורי מיגון ל-3 דירות וממ"ד לדירה באגף דרומי מזרחי. (סה"כ: 12 יח"ד)
קומת גג חלקית חדשה המכילה 2 יח"ד עם שיפור מיגון לדירה באגף דרומי וממ"ד לדירה באגף צפוני.
על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
בריכות שחייה פרטיות ע"ג מרפסות גג פרטיות המוצמדות (כל אחת) לדירות הגג שבקומה שמתחת באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.
בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 27 יח"ד (13 יח"ד קיימות+14 יח"ד חדשות).

לאשר שימוש חורג כלפי היתר מיציע מסחרי למגורים, לטובת הרחבת 2 דירות קיימות בהיתר, במפלס קומת ביניים (קומה 1).

לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
א. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה.
ב. ניוד זכויות בין הקומות המתאפשר כתוצאה משחרור שטחים עודפים לאור תוספת ממ"דים בשטחי דירות קיימות בהיתר (קומות: קרקע, 1-3)

לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 14 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	1.אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק (כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות). 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402) 3.עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות (על כל מתקניהן) יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי

#	תנאי
	לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	-רישום לזיקת הנאה ע"ש העירייה בפועל . -רישום ההפקעה ע"ש העירייה .
4	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזוזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
5	רישום רצועות הקרקע במרווח הקדמי לרחוב בן יהודה וז'בוטינסקי כזיקת הנאה לציבור.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות נורדאו 72

בקשה מספר	23-0288	**גוש/חלקה**	6957/184
תאריך הבקשה	20/02/2023	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0197-072	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	21-02535	**שטח**	545.00

מבקש הבקשה
החברה לחיזוק נורדאו 72 תל אביב
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה
חן אשכנזי אבגי
סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2.6, אחר: השלמת קומת גג קיימת והוספת 1.65 קומות חדשות, השלמת קומת קרקע, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי פיר מעלית, שינויים בתוך דירות, תוספת אחרת: תוספת חדר אשפה, תוספת פילרים טכניים, חניות אופניים ואופנועים בפיתוח, שימוש המקום כיום: בהיתר קיים היתר ל 17 יח"ד, בפועל 14 יח"ד בקונטור דומה.,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורלי ניקלס - הגליל 91, גני תקווה 5591491, אלי בלוט יפעת - בן עובדיה יוסף 46, ראשון לציון 7511523, מאירה דיסקין - נורית 22, מתן 4585800, שרה בלוט - שדרות נורדאו 91, תל אביב - יפו 6249601	המתנגדים הינם חוכרים (בשלמות) של דירת קרקע באגף צפוני מזרחי בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. תכנון הממ"ד עבור דירת המתנגדים מייצר חסימה מוחלטת של מקורות האוורור והאור היחידים הקיימים כיום בדירה המשרתים את כל חלקיה, לרבות שתילת עצים חדשים, בסמוך לחזית הדירה הצפונית המהווים פגיעה נוספת במקורות התאורה והאוורור. 2. מוצעת תוספת מאסיבית של 20 זוגות אופניים ו- 2-4 אופנועים בסמוך לחזית הדירה הצפונית המהווה פגיעה בפרטיות ועלולה להוביל אטימת הפתחים והפיכת הדירה למחסן. 3. לטענת המתנגדים לא הוצגה כל התייחסות מטעם היזם לנושא יציבות הקרקע הקיימת, לרבות הנזקים הקיימים בדירתם המצריך מטעמם שיפוץ תקופתי חוזר ואשר עלול לגרום להפסדים כלכליים.
2	אורלי ניקלס - שדרות נורדאו 72, תל	המתנגדים הינם 4 חוכרים (בשלמות) של

#	מתנגדים	נימוק
	אביב - יפו 6238120, איתמר גולדנהולץ - שדרות נורדאו 72, תל אביב - יפו 6238120, דן בן אליעזר - שדרות נורדאו 72, תל אביב - יפו 6238120, קובי גוטהלף - שדרות נורדאו 72, תל אביב - יפו 6238120	4 דירות קיימות בהיתר, באגף הצפוני מזרחי (קומות: קרקע, א' - ג'), להלן עיקרי ההתנגדות: 1. אגף הממ"דים המוצע עבור דירות המתנגדים הינו קטן משמעותי ביחס להסכם שנחתם עם היזם בשנת 2019 ומייצר חסימה מוחלטת של מקורות האוורור והאור הקיימים כיום, לרבות ביטול חלון חדר אמבטיה ושירותים, חסימת כיוון אוויר דרומי והצרת חלון מטבח וריחוקו ממוקד אוורור ואור. 2. הכשרת חריגות בנייה של דירות באגף הדרום מזרחי, מאלץ להקטין את שטחי הממ"דים שח דירות המתנגדים. 3. לא הוצג ע"י היזם, דוח קונסטרוקטור בדבר פגיעה אפשרית ברצפות הדירות ובמבנה כולו לאור הימצאות עצים ותיקים עם שורשים מאסיביים בשטח הבניין. 4. בבקשה הנדונה, קיימות 3 דירות באגף הצפוני מערבי שאינן מקבלות כלל ממ"דים. כך או כך ניתן היה לקדם בקשה במסלול הריסה ובנייה חדש, בה כלל הדיירים היו נהנים מדירות יציבות וממ"דים פונקציונליים תקניים.

התייחסות להתנגדויות:

הערה: בתאריכים 06/09/2023 ו- 10/09/2023 התקבלו במערכת הרישוי בקשות להסרת כל ההתנגדויות שהוגשו ע"י המתנגדים במסגרת הבקשה להיתר.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1.לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 13 יח"ד, הכוללים:
- בקומת המרתף: קירות יורדים של פיר מעלית פנימי והוספת שטח עבור מבואת מילוט למקלט קיים הכולל הסדרת פתח מילוט במרווח צדדי שבקומת הקרקע.
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הגדלת לובי כניסה, הוספת חדר אשפה הרחבת שטח דירה קיימת בהיתר והוספת יח"ד אחת עם ממ"ד לאישור בדיעבד. הוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 הדירות הקיימות בהיתר ופירוק מרפסת צד במרווח צדדי מערבי.
- בקומות הקיימות א-ג (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות בהיתר והוספת ממ"ד ל- 2 דירות, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית ועורפית בתוספת מרפסות חדשות, פתוחות ומקורות.
- על הגג הקיים (קומה ד'): הריסת הבניה הקיימת הכוללת: חדר כביסה ו-2 דירות גג בהיתר ובניית הקומה מחדש בהיקף קומה טיפוסית, המכילה: 3 יח"ד (2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ויחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ומרפסות סגורות ומקורות, בחזית ובעורף, מעל קונטור מרפסות בקומות הקיימות שמתחת.
- הקמת קומה ה' מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד (2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ויחידת דיור אחת עם שיפור מיגון) ומרפסות סגורות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.
- קומה ו' חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד (יחידת דיור עם ממ"ד ויחידת דיור שנייה עם שיפור מיגון), מרפסות גג צמודות בחזית קדמית לדירות, מקורות בחלקן ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום ובעורף

מרפסת גזוזטרה מקורה ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה ע"י גרעין המדרגות הכללי של הבניין. 2 יחידות של ג'קוזי ע"ג מרפסות גג פרטיות המוצמדות (כל אחת) לדירות הגג שבקומה שמתחת באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.
- בכל קומות הבניין: ביטול פיר מעלית בקומות הקיימות והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות, יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 20 יח"ד, (13 יח"ד קיימות+7 יח"ד חדשות).

2.לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות (על כל מתקניהן) יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	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.

#	התנאי
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזוזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902502 על כל 22 סעיפיה.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור רשות הכבאות

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 27/09/2023:

מאיה נורי-שקד: גילוי נאות, אני גדלתי בשד' נורדאו. זאת שדרה קצת פחות תוססת משד' בן גוריון ומשדרות נוספות בעיר, למיטב ידיעתי בקומת הקרקע כן צריך להיות מסחר מבחינת ייעוד בתוכנית, ולכן השאלה אם לא יכולים לעודד עירוב שימוש מסחרי בקרקע, כדי להפוך את השדרה למקום נעים יותר עם מסחר תוסס.
הראלה אברהם אוזן: סביר להניח שכן, גדס כן נתנה. זאת שאלה שצריך להפנות למהנדס העיר.
מיטל להבי: שד' נורדאו היתה מוקד של פעילות שכונתית וקהילתית במשך תקופה מאוד ארוכה. אני לא חושבת שכל שדרה צריכה להיות מסחרית, דווקא הקסם של השדרות ברצועה המרכזית.
מאיה נור-שקדי: אני חושבת ששד' נורדאו נראית ככה מקום מהמם, בואו נחשוב איך הופכים את החזית ליותר מסחרית במקום בקומת הקרקע, אין להם שום מחשבה תכנונית.
דורון ספיר: אנחנו נמצאים כעת בדיון רישוי ולא בתוכניות תב"ע, מדובר בשאלה לגיטימית, אם רוצים לדבר על שד' נורדאו, תעשו זאת במקום המתאים. חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1.לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 13 יח"ד, הכוללים:

- **בקומת המרתף: קירות יורדים של פיר מעלית פנימי והוספת שטח עבור מבואת מילוט למקלט קיים הכולל הסדרת פתח מילוט במרווח צדדי שבקומת הקרקע.**
- **בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הגדלת לובי כניסה, הוספת חדר אשפה הרחבת שטח דירה קיימת בהיתר והוספת יח"ד אחת עם ממ"ד לאישור בדיעבד. הוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 הדירות הקיימות בהיתר ופירוק מרפסת צד במרווח צדדי מערבי.**
- **בקומות הקיימות א-ג (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות בהיתר והוספת ממ"ד ל- 2 דירות, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית ועורפית בתוספת מרפסות חדשות, פתוחות ומקורות.**
- **על הגג הקיים (קומה ד'): הריסת הבניה הקיימת הכוללת: חדר כביסה ו-2 דירות גג בהיתר ובניית הקומה מחדש** בהיקף קומה טיפוסית, המכילה: 3 יח"ד (2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ויחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ומרפסות סגורות ומקורות, בחזית ובעורף, מעל קונטור מרפסות בקומות הקיימות שמתחת.
- הקמת קומה ה' מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד (2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ויחידת דיור אחת עם שיפור מיגון) ומרפסות סגורות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.
- קומה ו' חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד (יחידת דיור עם ממ"ד ויחידת דיור שנייה עם שיפור מיגון), מרפסות גג צמודות בחזית קדמית לדירות, מקורות בחלקן ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום ובעורף מרפסת גזוזטרה מקורה ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום.
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר ע"ג גג טכני משותף עם גישה ע"י** גרעין המדרגות הכללי של הבניין. 2 יחידות של ג'קוזי ע"ג מרפסות גג פרטיות **המוצמדות (כל אחת) לדירות הגג שבקומה שמתחת באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.**
- בכל קומות הבניין: ביטול פיר מעלית בקומות הקיימות והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנת עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות, יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 20 יח"ד, (13 יח"ד קיימות+7 יח"ד חדשות).

2.לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות (על כל מתקניהן) יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים

#	תנאי
	בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזוזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902502 על כל 22 סעיפיה.
4	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור רשות הכבאות

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
עזאי 20, פנואל 17

בקשה מספר	23-0677	**גוש/חלקה**	6135/51
תאריך הבקשה	07/05/2023	**שכונה**	התקוה
תיק בניין	4036-020	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע	21-01548	**שטח**	89.00

מבקש הבקשה
בלה נחשון
לוין שמעון זאב 24, הרצליה 4678116

עורך הבקשה
יעקב אייכבאום
בן גוריון 22, הרצליה

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 76.15,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אחר: דירה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2,
על הגג: חדרי יציאה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות, עבור 2 יח"ד, וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף.
2. לאשר לפי הוראות תכניות 2215 ו-2215א1:
- **חישוב אחוזי בניה מותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווים 25% מהמגרשים המשניים.**
- **תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין.**

3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
27. תוספת 6% משטח המגרש.
28. קו בניין צדדי צפוני של 2.0 מ' במקום 3 מ' המותרים.
4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח.

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

תנאים למתן היתר

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

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך.

הערות

#	התנאי
1	השטחים המשותפים ירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות, עבור 2 יח"ד, וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף.
2. לאשר לפי הוראות תכניות 2215 ו-2215א1:
13. חישוב אחוזי בניה מותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 4 המגרשים הראשונים המהווים 25% מהמגרשים המשניים.
14. תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין.
3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
- **תוספת 6% משטח המגרש.**

- קו בניין צדדי צפוני של 2.0 מ' במקום 3 מ' המותרים.

4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח.

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

תנאים למתן היתר

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

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקת הדרך.

הערות

#	תנאי
1	השטחים המשותפים ירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף.

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הרצל 82, פרנקל ידידיה 40

בקשה מספר	23-0182	**גוש/חלקה**	7084/237
תאריך הבקשה	25/01/2023	**שכונה**	פלורנטין
תיק בניין	0002-082	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-00295	**שטח**	252.00

מבקש הבקשה
ליטל גולדשטיין
זכרון יעקב 35, פתח תקווה 4972313

עורך הבקשה
איתן כרמל
תוצרת הארץ 17, תל אביב - יפו 6789111

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 707.82
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר משאבות, מאגר מים,חדר כביסה, חדר חשמל, אחסון למסחר, ממ"מ
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חנות למסחר כללי, חדר אופניים, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות למסחר כללי, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 19
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירת גג
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: מתקן אופניים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.27
פירוט נוסף: מבוקש פטור מחנית כלי רכב במגרש עקב דרישות שימור להמשכיות חזיתות הרחוב ובשל גודל החלקה.
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים לשימור מרקמי בן 3 קומות למעט החזיתות הקדמיות, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 19 יח"ד (כולל הדירה על הגג), עם ממ"ד בכל דירה ויחידת מסחר אחת בקומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:
1. **הגבהת גובה הבניין עד לגובה של 21.50 מ', כולל קצה המעקה, במסגרת ההקלה להגבהת גובה הבניין הכללי עד ל-25.20 מ' לעומת 25 מ' המותרים לצורך שיפור רווחת הדיירים ולא לשם הגדלת זכויות הבנייה, בהתאם למקובל באזור.**
2. **הגדלת התכסית לצורך העברת הזכויות בין הקומות ושיפור תכנון.**
3. **שינוי אופן בינוי המגדלון על הגג לצורך שיפור תכנון.**

4. **הבלטת הגזוזטראות מעבר לגבול המגרש הקדמי, בהיקף של 1/3 מרוחב המדרכה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לצורך שיפור רווחת הדיירים.**
5. **פטור ממרפסות שירות לצורך שיפור תכנון.**

ב. לאשר פתרון חלופי להסדרת 22 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה למבקש ולעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	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 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר: הבקשה מובאת לדיון מחוץ לסדר היום מהטעם שיתכן ולא יתקיימו ועדות נוספות לפני הבחירות.
מדובר בבקשה ל**הריסה ובנייה, חוות הדעת לאשר את הבקשה כמפורט.**

ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים לשימור מרקמי בן 3 קומות למעט החזיתות הקדמיות, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 19 יח"ד (כולל הדירה על הגג), עם ממ"ד בכל דירה ויחידת מסחר אחת בקומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:
29. הגבהת גובה הבניין עד לגובה של 21.50 מ', כולל קצה המעקה, במסגרת ההקלה להגבהת גובה הבניין הכללי עד ל-25.20 מ' לעומת 25 מ' המותרים לצורך שיפור רווחת הדיירים ולא לשם הגדלת זכויות הבנייה, בהתאם למקובל באזור.
30. הגדלת התכסית לצורך העברת הזכויות בין הקומות ושיפור תכנון.
31. שינוי אופן בינוי המגדלון על הגג לצורך שיפור תכנון.
32. הבלטת הגזוזטראות מעבר לגבול המגרש הקדמי, בהיקף של 1/3 מרוחב המדרכה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לצורך שיפור רווחת הדיירים.
33. פטור ממרפסות שירות לצורך שיפור תכנון.

ב. לאשר פתרון חלופי להסדרת 22 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה למבקש ולעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	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 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
נוה שאנן 28

בקשה מספר	23-0290	**גוש/חלקה**	6946/14
תאריך הבקשה	20/02/2023	**שכונה**	נוה שאנן
תיק בניין	0038-028	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	22-00354	**שטח**	456.00

מבקש הבקשה
אביתר סמו
יוסף הנשיא 3, תל אביב - יפו 6523603

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 409.96,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: ממ"מ, חדרם טכניים, שטחים נלווים למסחר,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר, כמות חנויות: 3,
בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 21,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

א. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף. סך הכל בבניין - 21 יחידות דיור (מתוכם דירת אחת בקומת הגג) ו-3 יחידות מסחר בקומת הקרקע.

כולל הפרסומים הבאים:
1. תוספת שטחים לפי תמ"א 38
2. תוספת 2.65 קומות לפי תמ"א 38
3. תוספת יח"ד לפי תמ"א 38
4. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד ל-2.70 מ'בהתאם לתמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת מרפסות אחוריות עד 40% בקו בניין אחורי לצורך שיפור רווחת הדיירים.
2. ניוד זכויות בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
3. הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה לצורך שיפור תכנון.

ב. בהתאם להמלצת מכון הרישוי, לאשר פטור מלא מהתקנת מקומות החניה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2 ו' המסמיכה רשות רישוי להקטין/לפטור מתקן חניה, היות והמגרש בכתובת הנ"ל מצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
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 14,928 ₪.

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/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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.

#	התנאי
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

א. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף. סך הכל בבניין - 21 יחידות דיור (מתוכם דירת אחת בקומת הגג) ו-3 יחידות מסחר בקומת הקרקע.

כולל הפרסומים הבאים:
1. תוספת שטחים לפי תמ"א 38
2. תוספת 2.65 קומות לפי תמ"א 38
3. תוספת יח"ד לפי תמ"א 38
4. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד ל-2.70 מ'בהתאם לתמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת מרפסות אחוריות עד 40% בקו בניין אחורי לצורך שיפור רווחת הדיירים.
2. ניוד זכויות בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
3. הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה לצורך שיפור תכנון.

ב. בהתאם להמלצת מכון הרישוי, לאשר פטור מלא מהתקנת מקומות החניה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2 ו' המסמיכה רשות רישוי להקטין/לפטור מתקן חניה, היות והמגרש בכתובת הנ"ל מצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
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

#	תנאי
	עם אגף שפ"ע.
3	**תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,928 ₪.**

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/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees**
4	**ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.**
2	**רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.**
3	**אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.**
4	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
5	**אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.**

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות הבעש"ט 9א

בקשה מספר	23-0043	**גוש/חלקה**	7047/192
תאריך הבקשה	04/01/2023	**שכונה**	צהלון ושיכוני חסכון
תיק בניין	3251-009א	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	21-01910	**שטח**	1,705.00

מבקש הבקשה
שרה אלינור וינברג
שדרות הבעש"ט 9ג, תל אביב - יפו 6804509נתן מסיקה
המעלות 4, רעננה 4336504

עורך הבקשה
דרור רפאל נאמן
הפלמ"ח 25, תל אביב - יפו 67226

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2563, קומה בה מתבצעת התוספת: כניסה, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים במחיצות פנימיות, תוספת אחרת: תוספת ממד, שימוש המקום כיום: בהיתר בניין מגורים,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אלבוכר שרה - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, אלמולי ירון - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, אמר רחל - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, בליויס אלי - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, גורן דגן אלן - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, גזית שלמה - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, גלסנר אברהם - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, וירובניק צפורה - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, לוי אלברט - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, סלומון אורון - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, ציפרוט מתילדה	1. מצבו של הבניין רעוע ותוספת לדירות הקיימות ללא חיזוק השלד והחלפת התשתיות הישנות מסכנת את יציבות המבנה שכם כך הוכרז המבנה בעבר כמבנה מסוכן. 2. קיים תיק מידע בתוקף לטובת מימוש הריסה ובניה של המבנה הנדון מכוח תמ"א 38. התוספת המוצעת תסכל יוזמה עתידית של קידום פרויקט הנ"ל במבנה הנדון ובמבנים הסמוכים היות ולפי החוק תמריצי התמ"א לא יחולו במבנה שבוצעה בו תוספת בניה אחרי שנת 2005. בנוסף נטען כי חברה יזמית בשם ח. מיתר פועלת לקידום פרוייקט להתחדשות עירונית במתחם (כולל המבנה הנדון) מול צוות התכנון ואדריכל העיר וההרחבה המוצעת עלולה לסכל את האפשרות להתקדם עם הפרויקט. 3. ההרחבה המוצעת של הדירה המפוצלת באגף הקיצוני מזרחי תפגע בעץ המיועד לשימור ולאור זאת לא ניתן לאשרה.

#	מתנגדים	נימוק
	- שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509, שרוני עידית - שדרות הבעש"ט 9, תל אביב - יפו 6804509	
2	ציפרוט מטילדה - שדרות הבעש"ט 9א, תל אביב - יפו 6804509	1. מדובר במבנה ישן ורעוע שחוזק קלות בשעתו. העבודות הנדרשות להרחבה יפגעו בשנית ביציבותו ולכלל הדיירים לא תיהיה יכולת לשקמו שוב. 2. במבנה הנדון מקודמת תכנית פינוי בינוי בשלב חתימות והמבוקש תסכל יוזמה זו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לדחות את הטענות בנוגע ליציבות המבנה שכן צורף תצהיר מהנדס לפיו המבנה עם התוספות יעמוד בעומסים הנדרשים לפי התקן ובהמשך יצורפו חישובים סטטיים בשלב בקרת התכן. כמו כן לעניין התשתיות מבקשי ההיתר יחויבו לתקן את הליקויים במידה ויגרמו כתוצאה מההרחבה המבוקשת. 2. בהתאם לחוו"ד הייעוץ המשפטי משנת 2018 ובהתבסס על החלטת ועדת ערר ברזאני נגד הועדה המקומית ירושלים משנת 2017 כל תוספת בניה שלא מהווה תוספת משמעותית לחיזוקו של המבנה לא תמנע בעתיד את תחולת תמריצי התמ"א על המבנה אפילו שנעשו אחרי שנת 2005. ההרחבות המוצעות של שתי דירות בקומת הקרקע באגפיו הקיצונים של המבנה מתוך 26 יח"ד הקיימות במבנה הינן יכולות להיכנס להגדרה של תוספות לא משמעותיות שלא ימנעו כאמור בעתיד פרוייקט תמ"א 38. כמו כן במקרה שלפנינו טרם הוגשה בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 ומבדיקה שנערכה מול צוות התכנון מדובר בפרויקט המצוי בשלבים מוקדמים של קידום תכנית העצוב ולא קיימת מניעה סטטוטורית לרבות פרסום תנאים מגבילים 77-78 האוסרת על הליכים תכנוניים במקום. 3. מתווה ההרחבה המוצע עבר שינוי עקב חריגה בשטחים. לאור זאת נמנע כריתתו של העץ המדובר וזאת בכפוף לחוו"ד עדכנית של מחלקת גינון ונוף.	מומלץ לא לקבל
2	1. לדחות את הטענות בנוגע ליציבות המבנה שכן צורף תצהיר מהנדס לפיו המבנה עם התוספות יעמוד בעומסים הנדרשים לפי התקן ובהמשך יצורפו חישובים סטטיים בשלב בקרת התכן. כמו כן לעניין התשתיות מבקשי ההיתר יחויבו לתקן את הליקויים במידה ויגרמו כתוצאה מההרחבה המבוקשת. 2. הוכח כי תוספות הבניה המבוקשות במסגרת הבקשה הנוכחית לא תסכל בעתיד פרויקט להתחדשות עירונית מכוח תמ"א 38. בנוסף לא קיימת מניעה סטטוטורית לרבות פרסום תנאים מגבילים (77-78) האוסרת על הליכים תכנוניים במקום.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומת הקרקע באגפים קיצוניים (אחת- באגף המזרחי ואחת באגף המערבי) כולל ממ"ד בבניין טורי קיים בן 4 קומות עם 3 כניסות.

2. לאשר את ההקלות הבאות:
הקלה מהוראות נספח בינוי 2563.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן בהתאם לחוו"ד קונסטרוקטיבית המצורפת לבקשה תוספות הבניה המוצעות לא יערערו את יציבות המבנה והוכח כי המבוקש לא יסכל בעתיד יוזמה של תמ"א 38 עבור המבנה הנדון. בנוסף מתווה ההרחבה המוצעת של הדירה באגף הקיצוני מזרחי אינה פוגעת בעץ לשימור בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) (1) לחוק.
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	הגשת התחייבות חתומה לבניית הגדר על גבול השצ"פ כמפורט במפרט על פי דרישתה של מחלקת נכסים.
5	הגשת התחייבות חתומה של מבקשי ההיתר לביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ עד גמר עבודות הבנייה.
6	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	ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת על המגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד
3	הבקשה להיתר נבדקה מבחינה תכנונית בלבד ולא מבחינה קניינית לרבות עניין ההסכמות שלא נדרשו מכוח תכנית תקפה
4	לא תתאפשר יציאה לשטח החצר מתוך הדירות נשואות ההיתר ושינוי מפלס הקרקע לצורך שימוש פרטי בחצר המשותפת.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 886 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

#	התנאי
	לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הקמת הגדר בהתאם למסומן במפרט ההיתר על גבול השביל והשצ"פ הצפוני ובנוסף פיתוח שטח כנדרש כולל סידור שביל משותף תמורת השביל הישן המיועד להריסה בעקבות ההרחבה המתוכננת.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר: שינויים והרחבות.
מלי פולישוק: חוות דעת של המהנדס זה מטעם המבקש? יש חוות דעת שהבניין אינו מסוכן?
דורון ספיר: רשום שצורף תצהיר של מהנדס.
יבגניה פלוטקין: מדובר על הרחבת 2 דירות בקומת הקרקע שבזמנו פוצלו. מדובר על דירות מפוצלות הובקשה חתומה גם על ידי מתכנן שלד, בעצם במקרה הזה גם התייעצנו עם המחלקה המשפטית בנושא איך לאשר את הבקשה, כי מדובר על הרחבה של חלקי הטור אבל מלמטה, לצורך העניין כל עוד הבקשה חתומה על ידי מתכנן שלד בקומת הקרקע.
מיטל להבי: אם מי שבקומה למעלה ירצה להרחיב, מה יקרה?
יבגניה פלוטקין: כל בקשה להרחבות כוללת הרחבה עתידית של שאר הדירות. הדירה בקומה השנייה לא מפוצלת, בתוכנית כוללת סימון הרחבה עתידית של כל הדירות בבניין כולו.
מיטל להבי: אני מציעה שייכתב, שהמבקש בקומת הקרקע לא יתנגד.
יבגניה פלוטקין: הוא יכול להתנגד, אנחנו בוחנים את ההתנגדויות וסביר להניח שלא נמליץ לקבלן.
מיטל להבי: אבל יכולים להתנות התנייה כזאת, לא?
יבגניה פלוטקין: אנחנו כן דורשים שהבקשה תהיה חתומה על ידי מתכנן שלד.
מיטל להבי: יהיה אפשר להרים את הקומה השנייה ללא בעייה?
יבגניה פלוטקין: זה כפוף להגשת חישובים סטטיים כראוי.
מיטל להבי: האם החישובים הסטטיים עכשיו כוללים את זה שמישהו ירצה לבנות מעליו?
מאיר אלואיל: אנחנו מאשרים את ההרחבה בקומת הקרקע, הקונסטרוקטור חתום על הבקשה שהבניין יציב והתוספת לא מערערת את יציבות המבנה. כשהשכן מעל ירצה להוסיף מעל ההרחבה, גם הוא יצטרך להביא קונסטרוקטור שיצטרך להוכיח שזה יציב. צריך להסביר: כשעושים תוספת, כל תוספת עומדת בפני עצמה, היא צמודה לבניין הקיים, אבל היא עומדת בפני עצמה. היא לא נשענת על הבניין הקיים, וככה התוספת מעליה תמשיך את התוספת שנבנתה עכשיו.
יבגניה פלוטקין: ותיבדק גם כן לגופו שהבניין מסוגל לעמוד בעומסים.
מיטל להבי: אבל התוספת שנבנית עכשיו תוכל לשאת מעליה עוד קומה?
מאיר אלואיל: כן, ברור.

יבגניה פלוטקין: הוא בונה ביסוס בנייה יציבה, הוא מכין את זה, אולי בעוד 20 שנה בשלב מסוים שירצו להרחיב זה, יציבות הבניין לא תאפשר בלי חיזוק, זה ייבדק בשלב הבא.
דורון ספיר: אני אשאל שאלה. אם נניח שקומת הקרקע, לבנות אותה צריך חיזוק בשווי של 100 ולבנות אותה בשביל קומה שנייה של חיזוקים בשווי של 500, זה שבונה מעל צריך לבסס את הבנייה שלו. הוא ביסס סביר להרחבה שלו וזה הכל.
יבגניה פלוטקין: הוא חייב לעשות ביסוס להרחבה שלו, זה שרוצה לבנות למעלה צריך לדאוג לביסוס של הבנייה שלו.
מאיר אלואיל: זה מקרה נפוץ שבונים מעל הרחבה בקומת הקרקע בתוספת לקומה מעל, אם הוא רואה שהעמודים הנושאים שנבנו הם דקים מדי, הם מעבים אותם, זה לא ימנע את ההרחבה העתידית של השכן מעל.
דורון ספיר: חוות דעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות בקומת הקרקע באגפים קיצוניים (אחת- באגף המזרחי ואחת באגף המערבי) כולל ממ"ד בבניין טורי קיים בן 4 קומות עם 3 כניסות.

2. לאשר את ההקלות הבאות:
הקלה מהוראות נספח בינוי 2563.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן בהתאם לחוו"ד קונסטרוקטיבית המצורפת לבקשה תוספות הבניה המוצעות לא יערערו את יציבות המבנה והוכח כי המבוקש לא יסכל בעתיד יוזמה של תמ"א 38 עבור המבנה הנדון. בנוסף מתווה ההרחבה המוצעת של הדירה באגף הקיצוני מזרחי אינה פוגעת בעץ לשימור בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) (1) לחוק.
2	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	הגשת התחייבות חתומה לבניית הגדר על גבול השצ"פ כמפורט במפרט על פי דרישתה של מחלקת נכסים.
5	הגשת התחייבות חתומה של מבקשי ההיתר לביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ עד גמר עבודות הבנייה.
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	**ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת על המגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד**
3	**הבקשה להיתר נבדקה מבחינה תכנונית בלבד ולא מבחינה קניינית לרבות עניין ההסכמות שלא נדרשו מכוח תכנית תקפה**
4	**לא תתאפשר יציאה לשטח החצר מתוך הדירות נשואות ההיתר ושינוי מפלס הקרקע לצורך שימוש פרטי בחצר המשותפת.**
5	**תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 886 ₪.**
6	**דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.**

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	**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**
2	**ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון**
2	**הקמת הגדר בהתאם למסומן במפרט ההיתר על גבול השביל והשצ"פ הצפוני ובנוסף פיתוח שטח כנדרש כולל סידור שביל משותף תמורת השביל הישן המיועד להריסה בעקבות ההרחבה המתוכננת.**
3	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
4	**אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.**

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הגדוד העברי 55

בקשה מספר	23-0710	**גוש/חלקה**	6946/33
תאריך הבקשה	11/05/2023	**שכונה**	נוה שאנן
תיק בניין	0037-055	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	21-00795	**שטח**	450.00

מבקש הבקשה
אלדר הגדוד העברי בע"מ
ששת הימים 30, בני ברק 5120261

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 264.94,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים מוצמדים לפי ג' 1, וחללים טכנים שונים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירת גן ומסחר, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 2,
בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 22,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירת גג,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: טכני, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	איריס פנסו - הגדוד העברי 57, תל אביב - יפו 6605715	הקטנת המרחק בין הבניינים ביותר מ 10% הגובה המיועד חוסם גם את האור
2	אלעד יגרמן - הגדוד העברי 20, תל אביב - יפו 6685114	המבנה המתוכנן חורג מקווי הבנייה המותרים ומתקרב לדירתי ולבנין בצורה לא סבירה ולא חוקית על פי המדיניות של עיריית תל אביב-יפו המבנה בגדוד העברי 57 מרוחק בקו ביניין צידי של 2.7 מטר מקו המגרש בבקשה הנ"ל מבקשים הקלה של 2.5 מטר כאשר מותר 3 מטר על פי התכנית, ניתן לבקש הקלות עד 10% לפי החוק ובהתאם למה שמקובל בשכונה. בנוסף ישנם בליטות לקו בניין צידי הבולטות 70 ס"מ מקו ביניין

#	מתנגדים	נימוק
		צידי מה שיקרב עוד יותר את הבניין המתוכנן לביניין בגדוד העברי 57. מעבר לאמור לעיל, הקלות אלו, אם יאושרו, יפגעו באיכות החיים בבינין בגדוד העברי 57 מכיוון שיחסם כל מעבר האוויר וכניסה של אור טבעי לדירות דבר אשר יגרום גם לירידה בערך הדירות
3	אמיר גולדין - אבידן דוד 4, פתח תקווה 4971002	לא הגיוני שיהיה בנין כל כך צמוד לבנין הקיים. יכול להוריד את ערך הדירות
4	אסף פרינץ - סעדיה גאון 21, מבשרת ציון 9072321	ההקלות המבוקשות פוגעות בדירת המתנגד. מבוקשת הקלה בקו בניין צידי באופן שיקרב את הבניין המוצע באופן לא סביר לדירת המתנגד ברח הגדוד העברי 57. מבוקש להגדיל זכויות בנייה באופן שיעמיס על החלקה בינוי לא סביר. מבוקש לתת הקלה של 2 קומות. תוספת 2 קומות תחסום את האוויר והאור לדירתי. תוספת 2 קומות בשילוב הקלה בקו בניין צידי שמשמעותו הצמדת הבניין המוצע לבניין ברח הגדוד העברי 57 תוביל לפגיעה קשה ביותר בדירת התנגד ולירידה משמעותית בערכה. גם ההקלה בקו בניין אחורי תגביל את זרימת האוויר והאור לדירת המתנגד.
5	חן פלור - הגדוד העברי 14, תל אביב - יפו 6685111	המבנה המתוכנן חורג מקווי הבנייה המותרים ומתקרב לדירתי עד מרחק לא סביר ולא חוקי (מצוד לצד חלונות ומרפסת) על פי המדיניות של העירייה (עיריית תל אביב יפו) לצורך העניין והבהירות המבנה בו אני מתגורר (בפינה הצפון מערבית של בניין הגדוד העברי 57) מרוחק מקו בניין צידי 2.7 מטר בלבד מקו המגרש (של הגדוד העברי 55 - פינה דרום מערבית) בבקשה הנ"ל מבקשים 2.5 מטר בהקלה כשבפועל מותר 3 מטרים לכול היותר על פי תכנית F ויחד עם הקלות על פי החוק ניתן לבקש 10% בהתאם למה שמקובל לאשר בשכונה . בנוסף ישנן בליטות לקו הבניין (הגדוד העברי 55) הדרומי מה שמקרב אותו עוד יותר בנקודות מסוימות (מה שפוגע משמעותית בזרימת האוויר ומרחב החיים) לקו הבניין בגדוד העברי 57.
6	יוסי נויפלד - הגדוד העברי 57, תל אביב - יפו 6605715	המבנה המתוכנן חורג מקווי הבנייה המותרים ומתקרב לדירתי במרחק לא סביר ולא חוקי . המבנה בגדוד העברי 57 מרוחק מקו בניין צידי 2.7 מ' מקו מגרש. בתוכנית המוגשת מבוקש כי המרחק יהיה 2.5 מ' כאשר מותר 3 מ' על פי תכנית F ויחד עם ההקלות ניתן לבקש עד 10% כמו כן הבליטות בקו בניין צידי של כ- 70 ס"מ מקרבים עוד יותר את הבניין המתוכנן באופן בלתי סביר לגדוד העברי 57 .
7	ניר לבלוביץ' - הגדוד העברי 57, תל אביב - יפו 6605715	המבנה המתוכנן חורג מקווי הבנייה המותרים ומתקרב לדירתי במרחק לא סביר ולא חוקי על פי המדיניות של עיריית תל אביב לצורך העניין המבנה בו אני מתגורר מרוחק בקו בניין צידי 2.7 מטר מקו המגרש

#	מתנגדים	נימוק
		בבקשה הנ"ל מבקשים 2.5 מטר בהקלה כשמותר 3 מטר על פי תכנית F ויחד עם הקלות על פי החוק ניתן לבקש 10% בהתאם למה שמקובל לאשר בשכונה. בנוסף, ישנם בליטות לקו בניין צידי הבולטות 70 ס"מ מקו בניין צידי מה שיקרב יותר את הבניין המתוכנן לבניין בגדוד העברי 57.
8	ניר שלום - הגדוד העברי 57, תל אביב - יפו 6605715	הבניין החדש מתוכנן להיבנות בצמידות מלאה לבניין שלנו, תוך חסימה של כיווני אוויר, ראייה ותוך יצירת צפיפות בלתי מתקבלת
9	נעמי חיים - האלה 20, תמרת 3657600	המבנה המתוכנן חורג מקווי הבנייה המותרים ומתקרב לדירתי במרחק לא סביר ולא חוקי על פי המדיניות של עיריית תל אביב. לצורך העניין המבנה בו נמצאת הדירה בבעלותי מרוחק בקו בניין צידי 2.7 מטר מקו המגרש. בבקשה הנ"ל מבקשים 2.5 מטר בהקלה כשמותר 3 מטר על פי תוכנית F ויחד עם הקלות על פי החוק ניתן לבקש 10% בהתאם למקובל בשכונה. בנוסף, ישנן בליטות לקו בניין צידי הבולטות 70 ס"מ מקו בניין צידי מה שיקרב יותר את הבניין המתוכנן לבניין בגדוד העברי 57.
10	סאם לוי אור - הגדוד העברי 57, תל אביב - יפו 6605715	המבנה המתוכנן חורג מקווי הבנייה המותרים ומתקרב לדירתי במרחק לא סביר ולא חוקי ה על פי המדיניות של עירית ת"א.
11	רימון רפל - הגדוד העברי 57, תל אביב - יפו 6605715	לאחר שעברתי על התוכנית של בניין זה (55) ניכר כי הבנה המתוכנן חורג מקווי הבנייה המותרים ומתקרב לדירתי במרחק לא סביר ולא חוקי על פי המדיניות של עיריית תל אביב. הדירה שבבעלותי היא דירת הגן של דירה השכנה לבניין זה ואני אושפע מהמרחק הלא סביר בבקשה זו.
12	שרונה דודסקו - הגדוד העברי 57, תל אביב - יפו 6605715	המבנה המתוכנן חורג מקווי הבנייה המותרים ומתקרב לדירתי במרחק לא סביר ולא חוקי על פי המדיניות של עיריית תל אביב לצורך העניין המבנה בו אני מתגוררת מרוחק בקו בניין צידי 7.2 מטר מקו המגרש בבקשה הנ"ל מבקשים 5.2 מטר בהקלה כשמותר 3 מטר על פי תכנית F ויחד עם הקלות על פי החוק ניתן לבקש 10% בהתאם למה שמקובל לאשר בשכונה. בנוסף, ישנם בליטות לקו בניין צידי הבולטות 70 ס"מ מקו בניין צידי מה שיקרב יותר את הבניין המתוכנן לבניין בגדוד העברי 57.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגוררת המתנגדת בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית.	מומלץ לא לקבל
2	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגורר המתנגד בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית.	
3	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגורר המתנגד בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית.	מומלץ לא לקבל
4	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגוררת המתנגד בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית. כמו כן תוספת 2 הקומות בהקלה והקלה בקו הבניין האחורי נועדה לצורך מימוש הזכויות במגרש בדומה לבניין בו מתגורר המתנגד.	מומלץ לא לקבל
5	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגורר המתנגד בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית.	מומלץ לא לקבל
6	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגורר המתנגד בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית.	מומלץ לא לקבל
7	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגורר המתנגד בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית.	מומלץ לא לקבל
8	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגורר המתנגד בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית. בנוסף מספר הדירות המוצעות במסגרת הבקשה תואמות את הצפיפות הקיימת באזור. אציין כי מספר הדירות שאושרו בבנין בו מתגורר המתנגד גדול ממספר הדירות המתוכננות בבקשה הנוכחית.	מומלץ לא לקבל
9	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגוררת המתנגדת בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית.	מומלץ לא לקבל
10	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגוררת המתנגד/ מתנגדת בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית.	
11	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגוררת המתנגד/ מתנגדת בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית.	מומלץ לא לקבל
12	הבנייה המוצעת לחזית הצידית הרלוונטית בהתאם לנקבע בתכנית אף המתירה קו בניין של 2.5 מ' במגרשים שהחזית שלהם קטנה מ-15 מ' וכן בהתאם לתקנות החוק לעניין הבליטה המותרת מקו הבניין ללא הקלות. כמו כן אציין כי גם המבנה בו מתגוררת המתנגד/ מתנגדת בנוי באותו קו בניין בו מוצע המבנה בבקשה הנוכחית.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 2 קומות עם 4 יח"ד והקמת בניין חדש בן 5 קומות למגורים ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מסחר וקומת מרתף עבור 22 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 6% לשטחי הבניה
2 תוספת 5% לפי תוספת 2 קומות
3. הקלה בניוד זכויות בין קומות
4. הקלה בתוספת 2 קומות
5. הקלה להפיכת קומת בניים לקומה רגילה
6. הקלה ב10% בקו בנין אחורי
7. הבלטת מרפסות אחוריות בכ-40% מקו הבניין

לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 26 מקומות חניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

לאשר חריגה מזערית ממדיניות הועדה לעניין שטח יח"ד מינימאלי לשם סידור נכון של יח"ד בכל קומה תוך עמידה בשטח הממוצע המותר של יח"ד במבנה.

לדחות את ההתנגדויות שכן הבניה המוצעת לחזית הצדית הינה במסגרת קו הבנין המותר בהתאם לתכנית ולתקנות החוק בדומה למבנה שבו מתגוררים המתנגדים. כמו כן מספר יח"ד ומספר הקומות המוצע הינן בהתאם למדיניות הקיימת באזור.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התקן לפי תקנה 42(ג) (1) לחוק.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15120 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: 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 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר: הבקשה מובאת לדיון מחוץ לסדר היום מהטעם שיתכן ולא יתקיימו ועדות נוספות לפני הבחירות.
איריס גלאי: בחוות הדעת לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 25.7 מקומות חנייה ולא 26 מקומות חנייה.
דורון ספיר: לתקן, חוות דעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 2 קומות עם 4 יח"ד והקמת בניין חדש בן 5 קומות למגורים ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מסחר וקומת מרתף עבור 22 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 6% לשטחי הבניה
2 תוספת 5% לפי תוספת 2 קומות
3. הקלה בניוד זכויות בין קומות
4. הקלה בתוספת 2 קומות
5. הקלה להפיכת קומת בניים לקומה רגילה

6. הקלה ב10% בקו בנין אחורי
7. הבלטת מרפסות אחוריות בכ-40% מקו הבניין

לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 25.7 מקומות חניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

לאשר חריגה מזערית ממדיניות הועדה לעניין שטח יח"ד מינימאלי לשם סידור נכון של יח"ד בכל קומה תוך עמידה בשטח הממוצע המותר של יח"ד במבנה.

לדחות את ההתנגדויות שכן הבניה המוצעת לחזית הצדית הינה במסגרת קו הבנין המותר בהתאם לתכנית ולתקנות החוק בדומה למבנה שבו מתגוררים המתנגדים. כמו כן מספר יח"ד ומספר הקומות המוצע הינן בהתאם למדיניות הקיימת באזור.

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

תנאים למתן היתר

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

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15120 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הקונגרס 24, חזנוביץ 6

בקשה מספר	22-1389	**גוש/חלקה**	6948/80
תאריך הבקשה	21/08/2022	**שכונה**	נוה שאנן
תיק בניין	0032-024	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	18-02586	**שטח**	457.00

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

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

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

בהתאם לנאמר לעיל, מתבקשת ועדת המשנה לתכנון ובניה, לתקן את החלטתה מתאריך 2022/12/2 ולבטל תנאי מס 1 למתן היתר ובמקומו לקבוע תנאי במסלול מכון בקרה : קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	דרוש לאשר תכנית פיתוח באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת במסמכי תנועה וחניה

תנאים בהיתר

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

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת ההשלמה.
2	קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת ההשלמה.
6	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
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	-אישור אגף הנכסים. -רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירות בקומת הקרקע וחלק המרתף המוצמד אליהן, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יח"ד אחת; ד. הצמדת חלק מהגג העליון לדירת הגג
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור אגף הנכסים. 4 רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.
5	קבלת חוו"ד מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה

#	התנאי
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
9	הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר: מאשרים את התיקון הטכני בבקשה. חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 2022/12/2 ולבטל תנאי מס 1 למתן היתר ובמקומו לקבוע תנאי במסלול מכון בקרה: קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	דרוש לאשר תכנית פיתוח באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת במסמכי תנועה וחניה

תנאים בהיתר

#	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת ההשלמה.
2	קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

#	תנאי
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת ההשלמה.
6	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
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	-אישור אגף הנכסים. -רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירות בקומת הקרקע וחלק המרתף המוצמד אליהן, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יח"ד אחת; ד. הצמדת חלק מהגג העליון לדירת הגג
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור אגף הנכסים.
4	רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.
5	קבלת חוו"ד מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
9	הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מטלון 72

בקשה מספר	22-1698	**גוש/חלקה**	9029/2
תאריך הבקשה	24/10/2022	**שכונה**	נוה שאנן
תיק בניין	0034-072	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	21-01056	**שטח**	292.00

מבקש הבקשה
ר.ע מלכא נכסים בע"מ
כנרת 17, גני תקווה 5592417

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

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים לשימור , בן 3 קומות ובניה על הגג, בן 6 יח"ד, תוך שימור הדירות בקומת הקרקע שנבנו כך במקור, עפ"י חוו"ד מח' השימור ומכוון שהשימוש הסטטוטורי המותר בקומת הקרקע הוא למסחר, ניתן לראות** בשימוש הסטטוטורי כשימוש קיים לצורך סעיף 9(ב) לנספח ד' לתוכנית השימור ולפיכך להתיר את שימוש המסחרי בתת הקרקע לפי תמריץ זה. לאחר כל השינויים הבניין הינו בן 4 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף למגורים ומסחר, סה"כ 11 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
   - **בניה מעבר לקו הבניין האחורי עד ל 3 מ' המותרים בתכנית השימור 2650ב';**
   - **ביטול קומת הביניים והסדרת קומה מלאה עבור מימוש זכויות;**
   - **ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;**
   - הסדרת ממ"ד מעבר לקו הבניין האחורי כתוספת לבניין קיים;
34. **בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 7.44 מ"ח החסרים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.**

בכפוף לכל דין , תיאום תכנון תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
התנאי

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	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	חפירת המרתף לא תגרום להריסת חלקי הבניין המקורי מעבר למסומן במפרט .
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,437 ₪.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:

#	התנאי
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	הצגת התחייבות בעל ההיתר לכך שחפירת המרתף לא תגרום להריסת חלקי הבניין מעבר למסומן במפרט

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

יבגניה פלוטקין: הדרפט הועבר מחוברת קודמת לחוברת הנוכחית והדרפט הוכן לדיון בוועדה הקודמת, יצא טיפה משובש בחוברת חדשה, העתקנו את הדרפט מחוברת קודמת ושם יותר ברור. וגם טבלת הזכויות מלאה, לצורך העניין, הבקשה היתה בדיון בוועדה המקומית והוצאה מסדר היום ע"י המחלקה המשפטית כדי לבחון את מהות ההקלות. בהתאם לחוות דעת המחלקה המשפטית ניתן לראות בשימוש מסחרי שאינו קיים במקור בקומת הקרקע אך הוא שימוש סטטוטורי, כתמריץ לצורך אישור שימוש מסחרי במרתף והוא דורש פרסום לפי 149 אבל אין לו הקלה. הנושא נבחן והוחלט שלא נדרשת הקלה לצורך אישור שימוש מסחרי במרתף.
חן אריאלי: אז אנחנו ממליצים לאשר?
יבגניה פלוטקין: אנחנו ממליצים לאשר את ההקלות כמפורט בדרפט למעט כל הרשימה, ונושא של שימוש המסחרי במרתף פורסם אך הוא אינו משמש הקלה אלא תמריץ.
חן אריאלי: מאשרים כמפורט בחוות הדעת.
הראלה אברהם אוזן: למה לא נותנים להם פטור על חנייה, הם בתכנית השימור?
מיטל להבי: למה פטור? מדובר בעסק, הוא יצטרף פריקה וטעינה.
מלי פולישוק: כי זה בבניין לשימור, חלק כן מבקשים וחלק לא.
הראלה אברהם אוזן: זה תמריץ בשבילם, למה שישלמו?
מאיר אלואיל: בדקנו וזה טעות,. נמליץ לפטור אותם מקרן חנייה.
יבגניה פלוטקין: לעדכן את חוות הדעת בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, לאפשר פטור מאחר ומדובר בבניין לשימור וזה התמריץ.
חן אריאלי: מאשרים את הבקשה עם ההקלות המפורטות.
יבגניה פלוטקין: ופרסום בגין שימוש מסחרי במרתף.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים לשימור , בן 3 קומות ובניה על הגג, בן 6 יח"ד, תוך שימור הדירות בקומת הקרקע שנבנו כך במקור, עפ"י חוו"ד מח' השימור ומכוון שהשימוש הסטטוטורי המותר בקומת הקרקע הוא למסחר, ניתן לראות בשימוש הסטטוטורי כשימוש קיים לצורך סעיף 9(ב) לנספח ד' לתוכנית השימור ולפיכך להתיר את שימוש המסחרי בתת הקרקע לפי תמריץ זה. לאחר כל השינויים הבניין הינו בן 4 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף למגורים ומסחר, סה"כ 11 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- בניה מעבר לקו הבניין האחורי עד ל 3 מ' המותרים בתכנית השימור 2650ב';
- ביטול קומת הביניים והסדרת קומה מלאה עבור מימוש זכויות;
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- הסדרת ממ"ד מעבר לקו הבניין האחורי כתוספת לבניין קיים;

בהתאם להוראת סעיף 11.2.1 בתכנית 2650ב הוועדה פוטרת את המבנה מהסדרת מקומות חניה בתחום המגרש .

בכפוף לכל דין , תיאום תכנון תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	חפירת המרתף לא תגרום להריסת חלקי הבניין המקורי מעבר למסומן במפרט .
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,437 ₪.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי
1	הצגת התחייבות בעל ההיתר לכך שחפירת המרתף לא תגרום להריסת חלקי הבניין מעבר למסומן במפרט

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
צ'לנוב 39

בקשה מספר	22-1775	**גוש/חלקה**	6948/73
תאריך הבקשה	07/11/2022	**שכונה**	נוה שאנן
תיק בניין	0028-039	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	19-01020	**שטח**	442.00

מבקש הבקשה
שרה דוידי
יצחק שדה 2, בת ים 5956308

עורך הבקשה
אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 369.46,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: ע"1 שטח נלווה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי, 2 דירות גן ו2 חנויות, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 4,
בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות- לא ישמש לאוכל, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 24,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 1,390.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד (מתוכן יח"ד על הגג), כחריגה מהמדיניות החדשה באיזור לעניין הצפיפות ולאשר צפיפות לפי המדיניות הקודמת, כפי שנמסר בתיק המידע לפיו הוגשה הבקשה ולאור הנקבע מפורשות במדיניות החדשה שאושרה ב 27.4.22 לעניין תיקי מידע בתוקף במועד אישורה,
כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
-תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
-תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
-תוספת 5 יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;
-הקטנת קו הבניין האחורי ב10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;

כולל ההקלות הבאות:
-ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לתכנון תכנון מיטבי של קומות שוות;
-הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
-ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות מותרות.

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 26.84 מקומות החניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	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	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כ"א בפני עצמה על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות

#	התנאי
	הרבים
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

דורון ספיר: הריסה ובנייה. חוות דעת.
מלי פולישוק: מדובר בבניין לשימור?
יבגניה פלוטקין: לא זה בניין רגיל, 2 קומות עם 3 יחידות דיור. מיועד להריסה לטובת הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38,ב שכונת נוה שאנן.
דורון ספיר: חוות דעת לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד (מתוכן יח"ד על הגג), כחריגה מהמדיניות החדשה באזור לעניין הצפיפות ולאשר צפיפות לפי המדיניות הקודמת, כפי שנמסר בתיק המידע לפיו הוגשה הבקשה ולאור הנקבע מפורשות במדיניות החדשה שאושרה ב 27.4.22 לעניין תיקי מידע בתוקף במועד אישורה,
כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
-תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
-תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
-תוספת 5 יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;
-הקטנת קו הבניין האחורי ב10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;

כולל ההקלות הבאות:
-ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לתכנון תכנון מיטבי של קומות שוות;
-הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים;
-ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות מותרות.

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 26.84 מקומות החניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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	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	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כ"א בפני עצמה על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רענן 12

בקשה מספר	22-1783	**גוש/חלקה**	7424/16
תאריך הבקשה	08/11/2022	**שכונה**	פלורנטין
תיק בניין	0170-012	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	20-01513	**שטח**	191.00

מבקש הבקשה
בוריס יאגודייב
רענן 12, תל אביב - יפו 6609608

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 446.6,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 2,
בקומות: קומה מסחרית עבור: חניות, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 8,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, פרגולה,
בחצר: גינה, 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 נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות , למעט חלקי קיר חזית והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף , סה"כ 9 יח"ד, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי שהוכרז כמרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- תוספת קומות מתוקף תמ"א 38
- תוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (0.5 מ') המהווים 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים
כולל ההקלות הבאות:
- ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי;
- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- הבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין האחורי עד 40% לצורך רווחת הדיירים;

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10.7 מקומות החניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	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

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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.י חידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	התנאי
1	יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לכניסה לוועדה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

יבגניה פלוטקין: בניין שהוכרז לשימור מרקמי ומרקם לשמירה, נמצא בתוך המרקם שהמרקם הבנוי הוא לשמירה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 28 **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות , למעט חלקי קיר חזית והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף , סה"כ 9 יח"ד, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי שהוכרז כמרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:

- תוספת קומות מתוקף תמ"א 38
- תוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
- **הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (0.5 מ') המהווים 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים**

כולל ההקלות הבאות:
- ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי;
- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- הבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין האחורי עד 40% לצורך רווחת הדיירים;

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10.7 מקומות החניה החסרים על פי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים 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	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.י חידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	תנאי
1	יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לכניסה לוועדה.

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.

28/09/2023
י"ג תשרי תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
נחלת בנימין 97

בקשה מספר	22-2117	**גוש/חלקה**	8983/29
תאריך הבקשה	22/12/2022	**שכונה**	פלורנטין
תיק בניין	0003-097	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	19-02419	**שטח**	192.00

מבקש הבקשה
משה מנצור
החושן 92א, נוף איילון 9978500

עורך הבקשה
אלן אהרונוף
ת.ד. 73122, מבוא מודיעים 7312200

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 243.5,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: סככה מקורה לאופניים, מסחר חנויות, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 2,
בקומות: קומה מסחרית עבור: 2 חנויות, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 8,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,
בחצר: שטחים מרוצפים, אחר: סככה מקורה לאופניים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2,

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

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בן צדוק טקסטיל 1986 בע"מ - הרצל 3, תל אביב - יפו 6688214	1. אנו בעלי הקרקע והבניין בגוש 8983 חלקה 30, ברח' נחלת בנימין 99 ת"א, בצמוד (מדרום) לפרויקט המתוכנן ברחוב נחלת בנימין 97 ת"א, מבקשים להתנגד לבקשת ההיתר כפי שהוגשה לועדה. 2. הפרויקט כפי שמתוכנן מהווה סכנה לבניין שלנו, בהיותו ישן מאוד. כפי שניתן להיווכח ממספר מקרים לאחרונה בערים שונות, אנו חוששים כי יסודות המבנה שלנו יהיו בסיכון בשל החפירות לביסוס המבנה החדש, דבר שיוביל אף לקריסת המבנה שלנו ולפגיעה קשה בדיירים הנמצאים בבניין.

#	מתנגדים	נימוק
		3. על פי ס' 5 בבקשת ההקלות לפרויקט המתוכנן, ההקלות כוללות בין היתר "בניה בקו בניין צדדי 0 במקום 3 מ'", כלומר בצמוד לקיר המבנה בבעלותנו, וכפי שניתן לראות בשרטוט המצ"ב. 4. על פי סעיף 9 לבקשה, מבוקשת חפירת חצר אנגלית לעומק 3.5 מ' – דבר שיכול להעמיק את הבעיות המוזכרות לעיל תרתי משמע. החצר האנגלית המתוכננת, לפי השרטוט המצ"ב, גם היא בדופן צמודה לבניין שלנו, ועלולה לסכן את יסודותיו ועלולה להוביל לקריסת הבניין. 5. מימוש הפרויקט המתוכנן עלול להפריע ולסכל תכנון עתידי ומימוש פרויקט במגרש שלנו. מצ"ב מסמך ההתנגדות לבקשה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבניה באיזור אכן מיועדת לשימור. לצורך מניעת נזקים עתידיים שינבעו מהבניה המבוקשת/ או לחילופין טיפול בנזקים במידה ויגרמו, בבקשות אשר בהם מבוקש מרתף עד גבולות המגרש כגון הבקשה הנדונה , מומלץ לקבוע כתנאי בהיתר הגשת פוליסת ביטוח, צד ג' לפני תחילת עבודות בנייה לכיסוי כל נזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו והנ"ל נותן מענה להתנגדות. הפרויקט המבוקש אינו פוגע במימוש זכויות המתנגדים היות שלכל מגרש יש את הזכויות שלו והבניה המבוקשת בהתאם לתקנות ולתנאי פרסום 77-78	מומלץ לקבל חלקית

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף סה"כ 8 יח"ד, תוך שמירת קיר החזית של הבניין המקורי, שהוכרז כמרקם לשמירה,
כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
- תוספת שטחים מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:
- הקלה לבניה בקו הבניין הקדמי של 0 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים לשימור מרקמי
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- הקטנת הנסיגה על הגג ל1.78 מ' במקום 2 מ' המותרים לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;
- בניית גזוזטראות מעבר לקו הבניין האחורי עד 40% מקו הבניין לצורך רווחת הדיירים

2 . בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר כהקלה דרישת תקן 0 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם לתקנות חניה 2016 **לחוק התכנון והבניה**

3 .לקבל את ההתנגדות ולהתנות את מועד תחילת העבודות במתן פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402.)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	תשלום אגרות והיטלים.
8	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
9	במידה והוועדה תדרוש נסיגה בקו בנין יש לחזור לאגף הנכסים ולחתום על כתב התחייבות לענין זיקת הנא למדרכה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. היחידות המסחריות בקומת הקרקע, כל אחת בפני עצמה על כל מפלסיה תהווה יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. הדירות בקומה העליונה כל אחת בפני עצמה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/09/2023:

יבגניה פלוטקין: ממליצים על שמירת קירות חוץ לכיוון החזיתות תוך הקמת בניין חדש עם זכויות במלואן מתוקף תמ"א 38, שמירת קירות מקור.
מלי פולישוק: למה כאן תקן 0 לחנייה?
יבגניה פלוטקין: בגלל שהאזור לא נגיש ומשמש למדרחוב, יש תקנה ו' שמאפשרת פטור, זה גם נוה שאנן.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף סה"כ 8 יח"ד, תוך שמירת קיר החזית של הבניין המקורי, שהוכרז כמרקם לשמירה,
כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38
- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38
- תוספת שטחים מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לבניה בקו הבניין הקדמי של 0 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע הרחוב בין צומת לצומת לצורך מימוש אופטימלי של הזכויות ושמירת קירות קיימים לשימור מרקמי
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- הקטנת הנסיגה על הגג ל1.78 מ' במקום 2 מ' המותרים לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;
- בניית גזוזטראות מעבר לקו הבניין האחורי עד 40% מקו הבניין לצורך רווחת הדיירים

2 . בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר כהקלה **דרישת תקן 0 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם לתקנות חניה 2016 לחוק התכנון והבניה.**

3 .לקבל את ההתנגדות ולהתנות את מועד תחילת העבודות במתן פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402.)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	תשלום אגרות והיטלים.
8	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
9	במידה והוועדה תדרוש נסיגה בקו בנין יש לחזור לאגף הנכסים ולחתום על כתב התחייבות לענין זיקת הנא למדרכה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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

#	תנאי
3	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. היחידות המסחריות בקומת הקרקע, כל אחת בפני עצמה על כל מפלסיה תהווה יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. הדירות בקומה העליונה כל אחת בפני עצמה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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