

01/11/2023

י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00: 25/10/2023 תאריך: 2-23-0018  
 באולם הארועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:26  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק,  
 מיטל להבי

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-23-0017 מתאריך 27/09/2023

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רועי אנב	תמיר שמואל 17	2252-017	23-0631	1
<a href="#">4</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מורן בלדר	רוזנבלום יאיר 17	2351-015	23-0317	2
<a href="#">9</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אמור קנצפולסקי	אליהו מפרארה 7	0837-007	23-0589	3
<a href="#">13</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עירית אוסמן	קהילת קובנה 7	0982-007	23-0592	4
<a href="#">17</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רות ליבר	קהילת סופיה 48		23-0827	5
<a href="#">20</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	סטרימסווים בע"מ	הנחושת 3	0803-018	23-1060	6
<a href="#">24</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	נופר בן דרור פכט	הרטגלס 5	0986-005	23-0593	7
<a href="#">27</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	נחמן ראובני	יעב"ץ 27	0133-027	22-1979	8
<a href="#">36</a>	תוספות בניה בריכת שחיה	מיכאל כהן	מרכז בעלי מלאכה 12	0019-012	23-0436	9
<a href="#">40</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	טוסי סוויטות יוקרה (ט.ס.י.) בע"מ	בן יהודה 47	0025-047	23-0492	10
<a href="#">44</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	אלכסנדר ינאי 18	0212-018	23-0033	11
<a href="#">55</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	אלכסנדר ינאי 20	0212-018	23-0034	12
<a href="#">62</a>	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין והשקעות בע"מ	בן יהודה 7	0025-007	23-0230	13
<a href="#">68</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נוגה הירקון בע"מ	הירקון 56	0027-056	23-0284	14
<a href="#">71</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ש.לירז חברה לבנין בע"מ	בובליק 1	0493-001	23-0386	15
<a href="#">75</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רונית כהן	בצרון 47	0778-047	23-0345	16
<a href="#">79</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה	אבן זרך א.א.	עמישב 9	0733-009	21-1669	17



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	(מעל 13 מ')	עמישב 9 בע"מ				
<a href="#">83</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רייק 38 לוחמי גליפולי בע"מ	לוחמי גליפולי 58	0647-058	23-0373	18
<a href="#">88</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שרל דוראל	נוה שאנן 16א	-0038 א016	23-0352	19



01/11/2023

י"ז חשוון תשפ"ד

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 09:00 - 2-23-0018 תאריך: 25/10/2023 שעה: 09:00  
 באולם הארועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:26  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק,  
 מיטל להבי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העיריה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

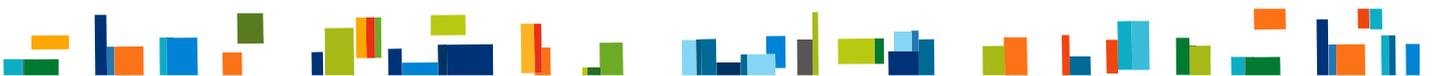
נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אסף הראל	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה	
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אלי לוי	מנהל אגף הנכסים	
	אדרי מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדרי שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדרי הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	ע"י מ"מ חיים כהן
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
--------	----	-------	------



נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תמיר שמואל 17

6886/42	גוש/חלקה	23-0631	בקשה מספר
נופי ים	שכונה	27/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2252-017	תיק בניין
729.00	שטח	22-03031	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רועי אנב

תמיר שמואל 17, תל אביב - יפו 6963709

### עורך הבקשה

אלכסנדר גרינבנד

הגביע 25, בנימינה-גבעת עדה 3056605

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: 1, שטח התוספת (מ"ר): 7.10, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 125.00, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הרחבת המטבח, שימוש המקום כיום: לא בהיתר חלל מחוץ לדירה

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לתוספת בניה של כ-7 מ"ר לדירה הדרומית בקומה א' ע"י בניית גג בטון במקום גג קל קיים מעל חדר קיים בקומת הקרקע בבניין קיים בן 4 קומות צמודות קרקע מעל מרתף, 6 יח"ד כהקלה: תוספת בניה בשטח של 7.14 מ"ר שמהווה 1% מתוך 6% משטח החלקה (43.74 מ"ר), שנותר לאחר ניצול של 36.60 מ"ר (5%) בהיתר הקודם.

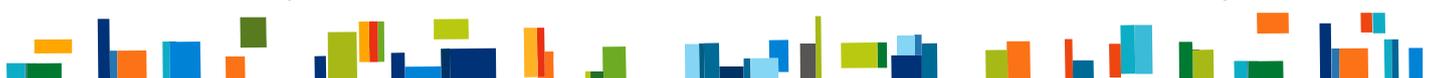
### בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלבי בקרת התכן.  |
| 2 | זוח 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 (ז) לחוק.   |

### תנאים בהיתר

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



# התנאי  
הבניה

### תנאים לתעודת גמר

# התנאי  
1 אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

### הערות

# התנאי  
1 ההיתר הוצא בהסתמך על ויתור זכויות של תת חלקות 1, 2, 3, 5, ו-6 לטובת תת חלקה 4 בשיעור שטחים הבאים:  
תת חלקה 1 - 1.21 מ"ר, תת חלקה 2 - 1.21 מ"ר, תת חלקה 3 - 1.07 מ"ר, תת חלקה 5 - 1.29 מ"ר ותת חלקה 6 - 1.29 מ"ר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023:

לאשר את הבקשה לתוספת בניה של כ-7 מ"ר לדירה הדרומית בקומה א' ע"י בניית גג בטון במקום גג קל קיים מעל חדר קיים בקומת הקרקע בבניין קיים בן 4 קומות צמודות קרקע מעל מרתף, 6 יח"ד כהקלה: תוספת בניה בשטח של 7.14 מ"ר שמהווה 1% מתוך 6% משטח החלקה (43.74 מ"ר), שנותר לאחר ניצול של 36.60 מ"ר (5%) בהיתר הקודם.

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

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלבי בקרת התכנון.
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום 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



**הערות**

תנאי	#
ההיתר הוצא בהסתמך על ויתור זכויות של תת חלקות 1, 2, 3, 5, ו-6 לטובת תת חלקה 4 בשיעור שטחים הבאים : תת חלקה 1 - 1.21 מ"ר , תת חלקה 2 - 1.21 מ"ר, תת חלקה 3 - 1.07 מ"ר, תת חלקה 5 - 1.29 מ"ר ותת חלקה 6 - 1.29 מ"ר	1

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

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



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רוזנבלום יאיר 17, סמבורסקי דניאל 8

6632/477	גוש/חלקה	23-0317	בקשה מספר
צוקי אביב	שכונה	23/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2351-015	תיק בניין
4,048.00	שטח	22-01465	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מורן בלדר  
רוזנבלום יאיר 17, תל אביב - יפו 6958309

### עורך הבקשה

ויקטוריה טרכטנברג  
ת.ד. 78, משמר דוד 7684100

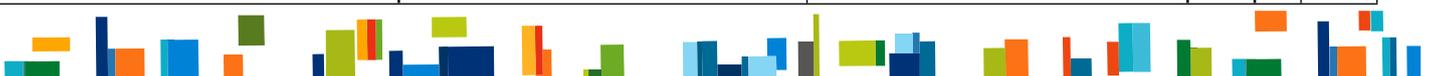
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: הרחבת מרפסות קיימות בקומות 1-8, 25 דירות מתוך 33 דירות בבניין,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. ניווד השטחים ממרחבים מוגנים שחושבו כשטח עיקרי, יפגע בזכויות יתר דיירי הבניין. 2. לא כל הדיירים קיבלו הודעה לגבי פרסום ההקלה. 3. אין רוב הנדרש מבין בעלי הנכס להיתכנות הבקשה. 4. הועדה לא יכולה לדון בבקשה שכן המבקשים לא דיווחו על עסקאות להעברת זכויות לרשויות המס. 5. שטח המרפסות המבוקשות אינו שווה, חלק מהזכויות המוקנות ניתן ע"י בעלי זכויות שלא ניתנה הסכמתם. 6. היעדר נתונים לגבי קומה 9, מהווה פגיעה בחזית אחידה של הבניין. הרחבת חלק מהמרפסות פוגע בעיצוב הבניין. 7. הבניין בן 20 שנה ונדרש חיזוק ותחזוקה. הבניה מעלה חשש לנזקים וסכנת אדם. יש להציג ביטוח וערבויות ולא ניתן להטיל את הוצאות החיזוק על דיירים שלא משתתפים בבקשה. 8. לא הוצגו אסמכתאות כי העבודות יבוצעו ע"י קבלן מורשה.	אגנס אלכז - , אייל ושירי זילברמן - , גו'אנה שטרן - , גלית לוי - , דוד גרישנוטביץ - , דרורה ועמוס רוזן - , יהודית גולדשטיין - , מרה ביילנזון - , נורית רבינוביץ - , סיון קז - , עדה וארוין ליסאואר - , פרץ בללי - , שולמית ועופר לקשטיין -	1
בדירת המתנגדת 2 מרפסות, אליהן היא לא יוצאת, היא מתנגדת לתוספת המרפסות	אורית ציון - סמבורסקי דניאל 8, תל אביב - יפו 6958408	2
1. בבעלות הוריה דירה מס' 4 בקומה ב'.	לקשטיין דוד שולמית - אח"י מבטח	3



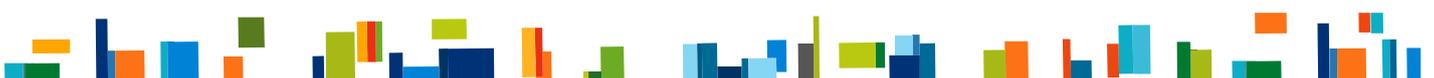
#	מתנגדים	נימוק
	46, ראשון לציון 7582052, לקשטיין זאב - ויצמן 51, חולון 5838006, לקשטיין רבקה - ויצמן 51, חולון 5838006	1. ההקלות שנתבקשו ללא הסכמת הדיירים. וללא תמורה. 2. ההקלה התבקשה על חשבון דירות אלו שאינן מרחיבות, בקומה ב' המהווה גזל ופגיעה קניינית ברכוש. 3. המתנגדים מבקשים לשמור את זכותם בניוד שטחי הממ"ד. 4. הקבלן אינו מפקיד ערבויות ויש חשש שישאיר את הבניין כאתר בניה ולא יסיים את הבניה. 5. מצב הבניין דורש תחזוקה ותיקון נזקים שנגרמו וקיים חשש כי מצבו יחמיר עקב הבניה.

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. ניוד שטחי ממ"ד שלא נוצלו בהיתר אינם פוגעים בזכויות הדירות אשר אינן מבקשות הרחבה. 2. הקלה פורסמה כחוק, נתלו הודעות ונשלחו הודעות אל בעלי דירות בבניין אשר לא השתתפו בבקשה. 3. מדובר בזכויות שמגיעות לכל דירה משתתפת עקב קיזוז שטחי ממ"דים וניוד הזכויות לדירות המשתתפות בבקשה בהתאם להסכמה שניתנה ולא מדובר בשימוש ברכוש משותף כי אם זכויות שמוקנות לכל בעל דירה וניוד בהסכמה. 4. כל הטענות ביחס לעסקה במקרקעין וחובת דיווח הן טענות קנייניות שלא מעניינה של הוועדה המקומית. 5. ניתן לאשר גם שטח מרפסות שאינו שווה בין הדירות. 6. הוצגה קומה 9. 7. על הבקשה חתום מהנדס והוגשו חישובים סטטיים כדין. 8. לפני אישור תחילת עבודות יש להציג את המסמכים הנדרשים לביצוע עבודות.	מומלץ לא לקבל
2	אין נימוק להתנגדות להגדלת מרפסות בבניין.	מומלץ לא לקבל
3	בהתייחסות להתנגדויות, מדובר בזכויות שמגיעות לכל דירה משתתפת עקב קיזוז שטחי ממ"דים וניוד הזכויות לדירות המשתתפות בבקשה בהתאם להסכמה שניתנה ולא מדובר בשימוש ברכוש משותף כי אם זכויות שמוקנות לכל בעל דירה וניוד בהסכמה. כל הטענות ביחס לעסקה במקרקעין וחובת דיווח הן טענות קנייניות שלא מעניינה של הוועדה המקומית. 4. אישור תחילת עבודות ינתן לאחר הפקדת המסמכים הנדרשים ע"פ חוק. 5. על הבקשה חתום מהנדס והוגשו חישובים סטטיים כדין.	מומלץ לא לקבל

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להגדלת 26 מרפסות קיימות מתוך 33, ובנוסף, ב-3 דירות נוספות (בקומה 2 דירה מס' 7 ודירה מס' 4, בקומה 6 דירה מס' 22) קיימות קורות היקפיות ומוצעות מעקות זכוכית כדוגמת המעקות הקיימות בבניין, בחזיתות הקדמיות לרח' דניאל סמבורסקי מצפון ולרח' רוזנבלום ממזרח, בבניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג (עבור דירות הגג) מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת 2 קומות מרתף משותפות עם בניין מס' 15, המחובר בקיר משותף.



לאשר את ההקלה לניוד שטחי ממ"ד ים (שנבנו בפועל לפי היתר המקורי בשטח של כ-12 מ"ר וחושבו בהיתר כשטח שירות כ-7.5 מ"ר) לטובת הגדלת 23 מרפסות קיימות עבור 23 יח"ד בשטח של 4 מ"ר ליח"ד,

לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה בזכויות המתנגדים.

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 לשלב בקרת התכן
3	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	השלמת 5 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או מגרש.
4	כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	סיום עבודת השיפוץ בהתאם להנחיות מהנדס העיר

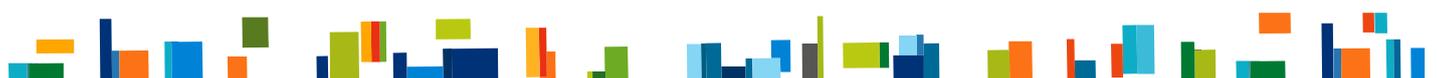
#### הערות

#	התנאי
1	המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בצורה כלשהיא, סגירת מרפסות מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023:



לאשר את הבקשה להגדלת 26 מרפסות קיימות מתוך 33, ובנוסף, ב-3 דירות נוספות (בקומה 2 דירה מס' 7 ודירה מס' 4, בקומה 6 דירה מס' 22) קיימות קורות היקפיות ומוצעות מעקות זכוכית כדוגמת המעקות הקיימות בבניין, בחזיתות הקדמיות לרח' דניאל סמבורסקי מצפון ולרח' רוזנבלום ממזרח, בבניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג (עבור דירות הגג) מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת 2 קומות מרתף משותפות עם בניין מס' 15, המחובר בקיר משותף.



לאשר את ההקלה לניוד שטחי ממ"דים (שנבנו בפועל לפי היתר המקורי בשטח של כ-12 מ"ר אך חושבו בהיתר כשטח שירות כ-7.5 מ"ר) לטובת הגדלת 23 מרפסות קיימות עבור 23 יח"ד בשטח של 4 מ"ר ליח"ד,

לדחות את ההתנגדויות, שכן אין פגיעה בזכויות המתנגדים.

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 לשלב בקרת התכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או מגרש.
3	ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

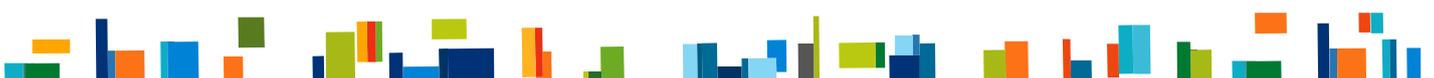
#	תנאי
1	השלמת 5 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

#	תנאי
1	המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בצורה כלשהיא, סגירת מרפסות מהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



**החלטה התקבלה פה אחד.**



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אליהו מפרארה 7

6637/434	גוש/חלקה	23-0589	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	23/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0837-007	תיק בניין
710.00	שטח	21-00562	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אמור קנצפולסקי  
הוזנבלום הרצל ד"ר 4, תל אביב - יפו 6937946

### עורך הבקשה

מאירה מור  
גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 164.09, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, בקומת הקרקע: חדר אשפה, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 5, על הגג: 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

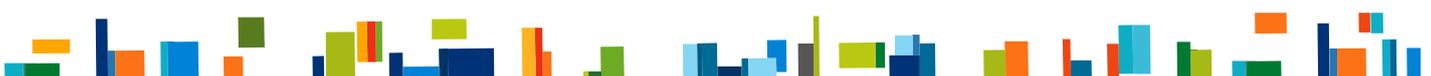
### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אברהם יקואל - אליהו מפרארה 2, תל אביב - יפו 6986552	1. מבקשי ההיתר מבקשים לעקוף את האיסור על הקמת פרויקט מכח תמ"א 38 2. פגיעה באופי השכונה המורכב מבתיים דו קומתיים 3. פגיעה באיכות החיים של התושבים עקב עומסים בתנועה וחניה. 4. הגבהת קו הרקיע והגדלת ההצללה על בתים וגינות, ועל קולטים סולריים. 5. צפיפות אורבנית.

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. 4 ו-5 הועדה לתכנון ובניה בוחנת בקשות בהתבסס על חוק התכנון והבניה,	מומלץ לא לקבל



סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>זכויות הבניה והתכניות החלות על המגרש.</p> <p>2. תכנית המתאר מאפשרת צפיפות של 4 יח"ד לדונם ועד 2 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים ובגובה של 15.50 מ' מקסימלי, ולכן במבט קדימה, החזון של השכונה הוא לא שכונה של קוטגים צמודי קרקע של 2 קומות בלבד.</p> <p>3. הבקשה נבחנת באגף התנועה ובמסגרתה, מוצעים חניות בתחום המגרש, בהתאם לתקן הנדרש.</p>	

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)**

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור חנייה ומחסנים דירתיים ומרתפים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע, סה"כ 5 יח"ד.  
כולל ההקלות הבאות:

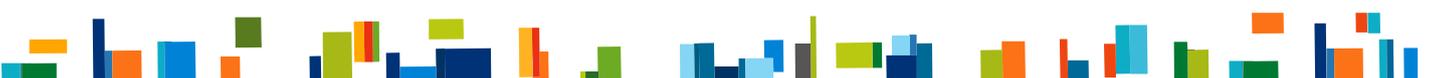
1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 54% מותרים, המהווים 39.36 מ"ר, לצורך שיפור תכנון
  2. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית.
  3. הגבהת גובה קומה מפולשת מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה עד ל- 2.95 מ'.
  4. ניווד זכויות מקומה לקומה ומהקומות הטיפוסיות לקומת העמודים המפולשת לצורך הסדרת 2 יח' דיור נוספות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכ
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על השטחים המשותפים
5	תשלום אגרות והיטלים כחוק

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא;
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 5,247 מ
5	לפחות חמישה עשר אחוזים (15%) ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.



### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים.
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 25/10/2023:

אלנה דוידזון: חסר סעיף 2 התייחסות להתנגדויות, אנחנו דוחים את ההתנגדויות.  
דורון ספיר: מוסיפים את דחיית ההתנגדויות בהתאם לחוות הדעת המפורטת.  
ליאור שפירא: למה בנימוק דחינו?  
דורון ספיר: בעמודים 19-20 יש נימוקים למה דחינו את ההתנגדויות ומאשרים את הבקשה.

### ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023:

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור חנייה ומחסנים דירתיים ומרתפים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע, סה"כ 5 יח"ד.
- לדחות את ההתנגדויות, שכן אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

### כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 54% מותרים, המהווים 39.36 מ"ר, לצורך שיפור תכנון
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית.
- הגבהת גובה קומה מפולשת מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה עד ל- 2.95 מ'.
- ניוד זכויות מקומה לקומה ומהקומות הטיפוסיות לקומת העמודים המפולשת לצורך הסדרת 2 יח' דיור נוספות.

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

### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י 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)



תנאי	#
הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על השטחים המשותפים	4
תשלום אגרות והיטלים כחוק	5

#### תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא;	2
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	3
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,247 ₪	4
לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.	5

#### תנאים להתחלת עבודות

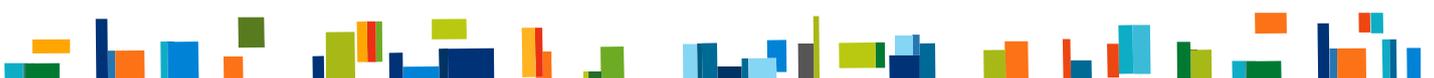
תנאי	#
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>	1

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון	1
רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים.	2
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת קובנה 7, קהילת קובנה 7א

6625/542	גוש/חלקה	23-0592	בקשה מספר
'נאות אפקה א	שכונה	23/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0982-007	תיק בניין
800.00	שטח	22-01153	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נר נחום  
מרסל ינקו 8, תל אביב - יפו 6941320 עיריית אוסמן  
מרסל ינקו 8, תל אביב - יפו 6941320

### עורך הבקשה

הונן לייבל  
שז"ר זלמן 12, נתניה 4249307

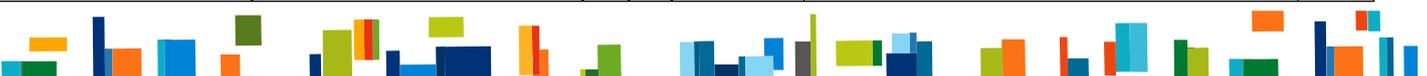
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 418.04, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1, על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.5, פירוט נוסף: הריסת בית קיים והקמת בית מגורים חדש הכולל מרתף+ ממד+ קומת קרקע+ קומה א+ עליית גג+ בריכת שחיה ביתית+ גדרות ופיתוח שטח+ חניה לא מקורה, בריכה: קומה: 1- מיקום: קומת קרקע, נפח (מ"ק): 26.38, גודל: 21, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

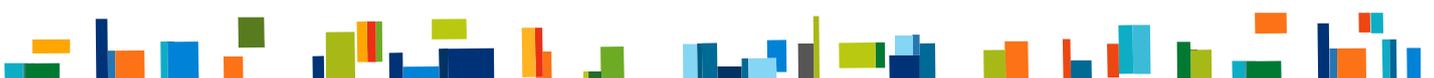
נימוק	מתנגדים	#
שלום רב, להלן פירוט הסיבות להתנגדות: 1. הבניה המבוקשת (קהילת קובנה 7) חולקת את זכויות הבניה עם זכויות המתנגדת (קהילת קובנה 7א). מתוך הכרות עמוקה עם דרישות הרישוי במקרים כאלה אני מצפה שעורך הבקשה יפרט בדרך הכי ברורה שניתן כי הוא מתכנן על בסיס זכויות המותרות לו תוך שמירה על זכויות הבניה של המתנגדת החולקת איתו את אותו המגרש. 2. בבקשה המצויה בתיק הבנין לא מופיע מסמך חישובי השטחים (150) ולכן אין דרך לדעת האם הבניה המבוקשת גורעת	פוריה קלעי - קהילת קובנה 7א, תל אביב - יפו 6940068	1



נימוק	מתנגדים	#
<p>מהשטחים המותרים של המתנגדת. 3. בהמשך לסעיפים 1,2 - בבקשה להיתר, קובץ 100, לא קיימת סכמת שטחים המראה את השטחים המותרים לבניה על המגרש כולו, את השטחים המבוקשים לבניה בבקשה וכי אין פגיעה בשטחי הבניה של המתנגדת. חובתכם כוועדה לתכנון ובניה לדרוש הצגת סכמה ברורה המראה כי אין פגיעה בשטחי הבניה המותרים של כלל בעלי הזכויות בקרקע. 4. הגדר הבנויה המפרידה בין חלקי המגרש - בתכנית הפיתוח - בחלק העורפי, בנויה כולה בשטח המגרש של המתנגדת ולא באופן שוויוני בין שני חלקי המגרש. 5. בתכנית הגג (בחלק המגרש שכתוב כלא שייך לבקשה) בבקשה מסומנת בניה בקירות אפורים על ביתה של המתנגדת - בפועל אין כל בניה כזאת ועל כן הבקשה מציגה מצג שאינו תואם את המצב בשטח ופוגע במתנגדת. 6. בהמשך לסעיף 5 - במידה והבניה על גג ביתה של המתנגדת היה ניסיון להראות שאין בבקשה פגיעה בזכויות הבניה העתידיות של המתנגדת - זו ממש לא הדרך להציג זאת. יש להסיר את הבניה על גג ביתה של המתנגדת מהבקשה. 7. בתיק הבנין מופיע מסמך בשם נספח עיצוב בו מסומנת בניה על גג ביתה של המתנגדת כבניה עתידית - ללא מידות וחישוב שטחים - לא ניתן להבין ממסמך זה כי אין פגיעה בזכויות הבניה של המתנגדת. 8. גם בחזיתות וגם בחתכים המוצגים מוצגת בניה על גג הבנין של המתנגדת - הבניה לא קיימת. זה מצג שווא ויש להסיר אותו מהבקשה. 9. חתך א-א מציג בניה בתוך שטח של המתנגדת - קירות כחולים בחלק המגרש של המתנגדת. 10. דוד המים מוצג בבקשה להיתר על גג הבנין - בחלק הפונה לחזית הרחוב, בניגוד להנחיות המרחביות שאינו מתירות את מיקום הדודים על הגג. לאור הסעיפים לעיל אני מבקש שהבקשה תידחה על ידי הוועדה אל אם הוועדה תאשר בכתוב כי אין בבקשה הנידונה כל פגיעה בזכויות הבניה היחסיות של המתנגדת.</p>		

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל חלקית	<p>1. הבניה המבוקשת מתייחסת לזכויות הבניה על תת החלקה השייכת למבקשים ואין בה שימוש בזכויות הבניה השייכים לשכנם על המגרש. 2. ועדה לתכנון ובניה לא מאשרת בניה על זכויות בניה שאינם שייכים למבקשים. 3. הועדה בוחנת את הבקשה בהתאם לזכויות הבניה על המגרש בשטח השייך למבקשים בלבד. 4. גדר ההפרדה בחלק המגרש העורפי מסומנת כקיימת, בחלקה בשטח השייך למתנגדת ובחלקה בשטח השייך למבקשים. לפי מפת המדידה ניתן להבחין כי</p>	1



סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>קיימת גדר כפולה, ניתן תנאי טכני להתאמת הגדר למפת המדידה.</p> <p>5.6. על החלק בתכנית שאינו כלול בבקשה אין אישור ואין מבוקש דבר. לכן אין פגיעה במתנגדים.</p> <p>7. לפי תכ' ג' 1 יש להציג תכנית עתידית כדי להציג זכויות דומות שניתנות ליחידת דיור בקיר משותף (דירת המתנגדים) אך אין בה פגיעה בזכויות המתנגדים.</p> <p>8. אין התייחסות בבקשה לדירת שכנם וכן אין הועדה דנה בדירת המתנגדים אלא בדירת המבקשים בלבד.</p> <p>9. בחתך א-א מוצגת הבניה בתחום המבקשים בלבד בצבע כחול.</p> <p>10. על גג חדר יציאה אל הגג מוצגים קולטי שמש ומעבים בתחום גג טכני ובמסגרת מערכות בהתאם למדיניות.</p>	

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

#### לא לאשר את הבקשה שכן:

1. השטחים המבוקשים חורגים מהשטחים המותרים (40%) ב-6.53 מ"ר והנ"ל מהווה סטיה ניכרת.
2. לא הוגש נספח חניה לאישור אגף תנועה ולא התקבל אישור לחניות המבוקשות על המגרש.
3. קיים סירוב מכון הרישוי עבור תנועה וחניה, אשפה ואדריכלות.
4. רוחב מדרגות גישה אל מרתף אינו תיקני ואינו תואם את החוק (רוחב 0.90 מ' לפחות)
5. מבוקשת פרגולה בחצר אך לא הוגש פרט ולא צוינו חמרי גמר.
6. מרתף אינו שימוש המותר ע"פ תכ' ע'1 לקומת המרתף ולא הוצג השימוש בחלל זה.
7. שטח חצר מונמכת מקורה לא חושב במניין שטחי המרתף המותרים.
8. שטח המרפסת לא חושב בתכנית חישוב השטחים.
9. לא הוצגה תכ' עתידית לבניה לפי ג'1 עבור יח"ד בקיר משותף.
10. לא הוצג אוורור מאולץ מחדרים רטובים במרתף.
11. לא הוצגה סכמה עבור קירות מרתף קבורים באדמה (מעל 50%)
12. שימוש המרתף אינו תואם הגדרות תכ' ע'1

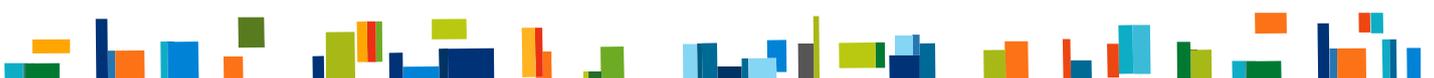
#### טיוטת חווה"ד נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	הגשת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה

#### תנאים בהיתר

# התנאי



התנאי	#
הריסת הגדר הפולשת אל רחוב עם תחילת עבודות הבניה.	1
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,744 ש.	2
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.	3
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	
הגדר המערבית הקיימת תישמר ואין להרוס אותה.	4

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
רישום בפועל של תקנה 27 על אי פיצול הדירה	1
אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.	2
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.	3

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

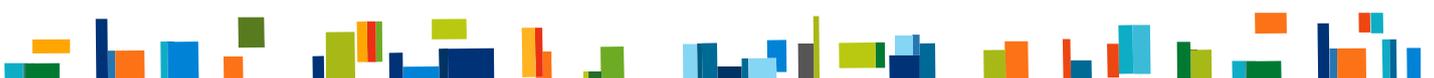
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/10/2023:

דורון ספיר: הריסה ובנייה מחדש, הבקשה היא שלילית.  
עיריית צפתי: לא לאשר את הבקשה שכן השטחים המבוקשים חורגים מהשטחים המותרים.  
אלנה דוידזון: יש שם סטייה ניכרת.  
דורון ספיר: אחרי שמוסיפים את ה-6% אנחנו עדיין חורגים ב-6.53 מ'.  
אלנה דוידזון: מדובר על בנייה חדשה, קיימת אופציה לבקש תוכנית מתוקנת, הייתה תקלה במערכת ועורך הבקשה לא הצליח לטעון תוכנית מתוקנת. אם אתם לא מתנגדים, מבקשת לשוב ולדון.  
דורון ספיר: לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תוך 30 יום.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0018-2 מתאריך 25/10/2023:

לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תוך 30 יום.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת סופיה 48

6792/82	גוש/חלקה	23-0827	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	05/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג		תיק בניין
595.00	שטח	22-00515	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רות ליבר  
קהילת סופיה 48, תל אביב - יפו 6901846

### עורך הבקשה

נחום עמרי  
הרכש 1, פתח תקווה 4900648

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 144.58, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: מטבח, סלון, חדר שינה, כמות חדרי שירותים: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1, על הגג: אחר: עליית גג, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש, בן 2 קומות עם ניצול חלל הגג המשופע, מעל קומת מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד שטחים בשיעור של 12.85% מקומה א לקומת הקרקע, מעבר ל-27.5% המותרים (25% + 2.5% המרת שטח מבנה עזר לשטחים עיקריים).
2. חפירת חצר מונמכת במרווח הצידי מערבי, שטחה 15.56 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

התנאי #	
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	הצגת הסכמת בעל הנכס ממזרח למגרש הנדון עבור הקמת הגדר בקיר משותף.

#### 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.
3	הגדר האחורית תישמר ואין להרוס אותה

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לאיכלוס

התנאי #	
1	רישום תקנה 27 על אי סגירת מרפסות ואי סגירת חלל עובר בין קומת הקרקע לקומה א' ואי סגירת פטיו בין הקומות
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

#### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/10/2023:

הראלה אברהם אוזן: קיימת אי בהירות לעניין ההקלה שהתבקשה לחצר המונמכת במרווח הקדמי והאם מדובר בהקלה לחצר מונמכת בקיר צידי משותף. אני מבקשת לחזור ולדון בבקשה. דורון ספיר: מוציאים את הבקשה לבדיקה נוספת. לשוב ולדון לעניין ההקלה לחצר המונמכת שפורסמה במרווח הקדמי.



**ההחלטה: החלטה מספר: 5**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0018 מתאריך 25/10/2023:**

**לשוב ולדון לאחר בחינה מחודשת של ההקלה לחצר מונמכת במרווח הקידמי.**  
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הנחשת 3

6638/651	גוש/חלקה	23-1060	בקשה מספר
עתידים	שכונה	17/07/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0803-018	תיק בניין
11,235.78	שטח	22-00633	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

סטרימסווים בע"מ  
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

### עורך הבקשה

נחמן אטשטיין  
ההדרים 20, כפר נטר 4059300

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

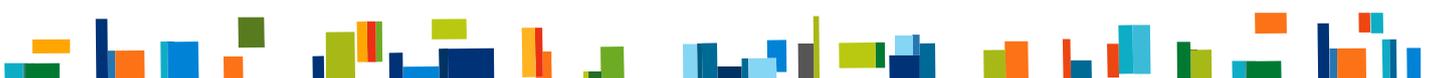
פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: שימוש חורג בקומת הקרקע בבנין B בהיתר 13-0076 מ 07.03.2013 והיתר 13-1547 מ 23.02.2013 משטח מסחרי לספורט ובריכת שחיה עם ג'טים (זרמים), בניית מלתחות ושירותים, אזור לובי כניסה והמתנה לטובת הפעילות. השימוש המבוקש מבוצע בחלל קיים ללא שינויי חזיתות וללא תוספת שטחים. שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסחר, שימוש מבוקש: ספורט-בריכת זרמים, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר ממסחר לכריכת זרמים עם חדרי מלתחות ורחצה בשטח של כ-298.5 מ"ר, לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הוועדה, בקומת הקרקע של בניין משרדים קיים עם מסחר בקומת הקרקע (בניין B), בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף משותפות עם 3 בנייני משרדים קיימים נוספים במגרש בני 5-8 קומות.
  - לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים הכוללים הסדרת מחיצות פנימיות בהתאם לשימוש המבוקש (ללא תוספת שטח).
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור משרד הבריאות



#	התנאי
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	הגשת תצהיר מהנדס לכך שתוספת הבריכה אינה מצריכה שינויים קונסטרוקטיביים בבניין.
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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/10/2023:

אלנה דויזדון: שימוש חורג כלפי היתר ממסחר לבריכה, עסק.

מלי פולישוק: יש כאן צו הריסה. מה עושים איתו?

אלנה דויזדון: אהוד, יש לך תשובה למה יש צו הריסה?

אהוד עמרם: קיים צו הריסה מכיוון שזה נבנה בפועל. בעצם מבוקש פה אישור בדיעבד.

אלנה דויזדון: אבל שימוש, הכוונה לשימוש שונה.

אהוד עמרם: היה מסחר לפני כן והם הקימו בריכת שחייה עם זרמים ללא היתר וכעת הם מבקשים אישור בדיעבד.

מלי פולישוק: האישור בדיעבד עוצר את צו ההריסה?

דורון ספיר: לא. אין קשר בין ההליך הפלילי לבין התכנוני.

מיטל להבי: מה ההיגיון, אם נותנים להם היתר.

אודי כרמלי: כשמגיעים לבית המשפט לאשר את הצו ויש היתר, אז מבטלים אותו. שני הליכים נפרדים.

דורון ספיר: ההליך הפלילי הוא בגין הבנייה ללא היתר, ההליך התכנוני אם מותר או אסור לאשר. אם ההליך הפלילי ימשיך, האם להעניש בעקבות זה ולא לתת היתר?!

אודי כרמלי: זה בריכה צרה וארוכה שמזרימים זרם מאוד חזק וכאילו שוחים במקום.

אופירה יוחנן-וולק: למה אנחנו מאשרים להם את זה?

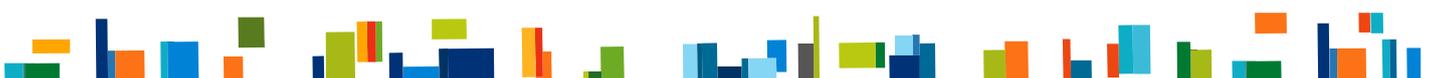
אודי כרמלי: זה לא צריך להיות שימוש חורג ל-10 שנים, זה צריך להיות שימוש להיתר.

מאיר אלואיל: זה שימוש מותר לפי תוכנית ולכן אפשר לאשר לצמיתות.

הראלה אברהם אוזן: לדעתי לא צריך להשאיר את זה בצורה כזאת, צריך לאשר, לתקן את ההיתר במקום מסחר לבנות בריכה, השימוש החורג מהיתר הוא הנלווה. פה יש הקמה של בריכה בהתאמה לתב"ע, האירוע

פה זה הקמת הבריכה שהיא מתאפשרת לפי התב"ע.

פרידה פיירשטיין: אבל הם ביקשו ל-10 שנים.



הראלה אברהם אוזן: אתם בונים פה בריכה, אחרי 10 שנים ישאר בניו של בריכה!  
אופירה יוחנן וולך: אני לא מבינה. הם ביקשו ל-10 שנים, זאת בעייה שלהם.  
הראלה אברהם אוזן: בסוף אתה מאשר פה בנייה.  
מאיר אלואיל: מדובר בהיתר שינויים כולל שימוש חורג וצריך לאשר לצמיתות.  
הראלה אברהם אוזן: נכון, אבל לדעתי העיקר זה הבנייה, צריך להחליף 2 כסעף 1, וסעיף ה-2 יהיה שימוש חורג מהיתר.  
אלנה דוידזון: אנחנו נשנה את ההמלצה.  
מאיר אלואיל: הסעיף הראשון, לאשר את השינויים הפנימיים עבור הקמת בריכת שחייה, לאשר שימוש חורג להיתר ממסחר לבריכת זרמים לצמיתות. הבריכה היא בקומת הקרקע.  
דרון ספיר: לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0018-2 מתאריך 25/10/2023:

5. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים הכוללים הסדרת מחיצות פנימיות בהתאם לשימוש המבוקש (ללא תוספת שטח) עבור בריכת השחייה.
6. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממסחר לבריכת זרמים עם חדרי מלתחות ורחצה בשטח של כ-298.5 מ"ר, לצמיתות, בקומת הקרקע של בניין משרדים קיים עם מסחר בקומת הקרקע (בניין B), בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף משותפות עם 3 בנייני משרדים קיימים נוספים במגרש בני 5-8 קומות.
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	הגשת תצהיר מהנדס לכך שתוספת הבריכה אינה מצריכה שינויים קונסטרוקטיביים בבניין.
7	אישור רשות הכבאות

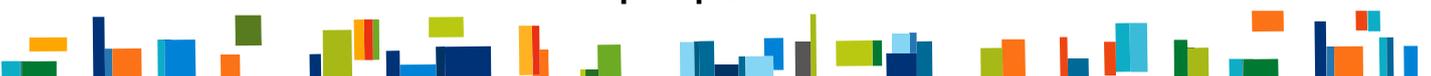
תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

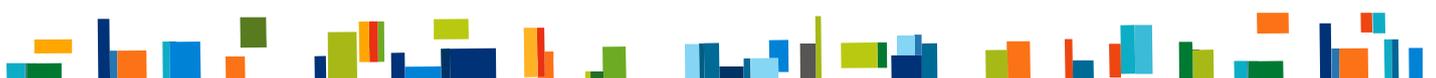
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.**



01/11/2023  
י"ז חשוון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרטגלס 5

6772/39	גוש/חלקה	23-0593	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	23/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0986-005	תיק בניין
824.00	שטח	22-00772	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עמרי יצחק פכט  
פיכמן 9א, תל אביב - יפו 6902708 נופר בן דרור פכט  
פיכמן 9א, תל אביב - יפו 6902708

### עורך הבקשה

פיצו קדם  
מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

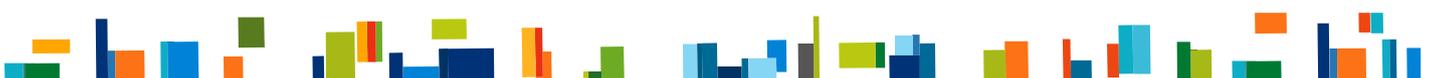
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 167.29, כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 1, אחר: סהכ 3 קומות למבנה הסופי, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, ראשונה, שטח התוספת (מ"ר): 281.2, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 281.2, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי פנימי במרתף והרחבת המרתף, תוספת אחרת: הריסת דירה קיימת בקומות קרקע, עליית גג ומרתף. התוספת כוללת הרחבת המרתף (כולל ממ"ד), בנייה מחדש של קומת הקרקע ועליית הגג בצורה מורחבת, שימוש המקום כיום: בהיתר בשימוש מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 72.62, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 72.62, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2001, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 0,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת, הריסת גדרות ופיתוח שטח בפלישה לשביל ציבורי, ובניית הדירה מחדש בהרחבה זו צדדית מעל מרתף ועליית גג ומרפסת גג אחורית גדרות, פילרים ופיתוח שטח, כולל ההקלה הבאה:  
תוספת שטח של 6% יחסי (- 8.50 מ"ר מתוך 12.36 מ"ר) מעבר 103 מ"ר המותרים לפי התב"ע החלה על המקום;

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



### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור הגורמים הנדרשים ע"פ דין לשלב בקרת התכן.

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל חריגות הבניה ופלישה לשטח ציבורי לפני תחילת עבודות בנייה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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 אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הריסה בפועל של כל החורג

### הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/10/2023:

נדב בר: חוות הדעת של מכון הרישוי נכתבה, אך היא לא מופיעה בדרפט. לאשר את הבקשה, יש תנאי לשימור 15 עצים, אין עצים לכריתה. חוות הדעת היא לאשר את הבקשה. דורון ספיר: לאשר את הבקשה.

### ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023:

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת, הריסת גדרות ופיתוח שטח בפלישה לשביל ציבורי, ובניית הדירה מחדש בהרחבה זו צדדית מעל מרתף ועליית גג ומרפסת גג אחורית גדרות, פילרים ופיתוח שטח, כולל ההקלה הבאה:

תוספת שטח של 6% יחסי (- 8.50 מ"ר מתוך 12.36 מ"ר) מעבר 103 מ"ר המותרים לפי התב"ע החלה על המקום;



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

**תנאים למתן היתר**

תנאי	#
דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים	1
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)	2
אישור הגורמים הנדרשים ע"פ דין לשלב בקרת התכן.	3

**תנאים בהיתר**

תנאי	#
הריסה בפועל של כל חריגות הבניה ופלישה לשטח ציבורי לפני תחילת עבודות בנייה	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

**תנאים להתחלת עבודות**

תנאי	#
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.	1
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	2

**תנאים לתעודת גמר**

תנאי	#
אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.	1
הריסה בפועל של כל החורג	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יעב"ץ 27

7228/11	גוש/חלקה	22-1979	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0133-027	תיק בניין
280.00	שטח	22-00317	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נחמן ראובני  
אז"ר 3, רמת השרון 4720303

### עורך הבקשה

נטליה מיסקון  
שדרות הר ציון 115, תל אביב - יפו 6653470

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 5, אחר: 2 קומות וקומה חלקית, מספר יח"ד מורחבות: 5, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע עד קומה 3, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: תכנון וסידור חללים פנימיים בפנים הדירות.

פיצול דירה קיימת בקומה ראשונה ל 2 יח"ד, תוספת אחרת: תוספת מעלית בתוך הבניין, השלמת רווח בין מרפסות קיימות בחזית הבניין, תוספת ממ"דים, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 69.7, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 69.8, שטח פרגולה (מ"ר): 5.53, חומר הפרגולה: בטון ומתכת, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

בריכה: קומה: 5, מיקום: מרפסת גג דירה 10, נפח (מ"ק): 9.50, גודל: 11.6 מ"ר, נפח חפירה (מ"ק): 225.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

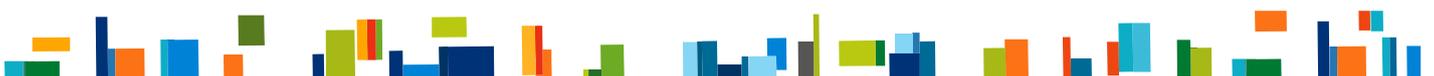
### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

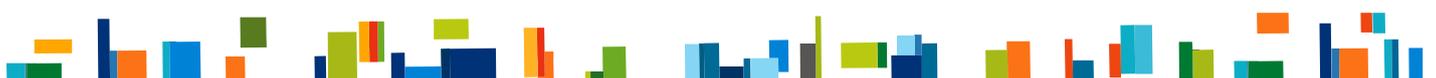
#	מתנגדים	נימוק
1	ארז אמיר - התבור 24, תל אביב - יפו 6525524 ארז לימור - התבור 24, תל אביב - יפו 6525524	אנו מביעים את התנגדותנו למספר בקשות להיתר וחריגות בנייה כמפורט להלן עבור יעב"ץ 27. אנו גרים בבניין השוכן בסמיכות של כ 3 מטר בלבד. הבקשות שהוגשו להקלה צפויות להוות מפגע משמעותי ביותר באיכות החיים שלנו מבחינת מעבר של אור ושמש, אוויר, נוף ורעש. כיום יש לנו בדירתנו מרחב פתוח של אור ואויר מכיוון דרום אשר הינו הבניין ברחוב יעבץ 27 שנמצא בסמוך אלינו. חריגה לגובה והתקרבות משמעותית לעבר הבניין הולכת להוות מפגע חמור עבורנו במחסור של שמש ואור, וכן פגיעה במרחב (הבקשה כוללת



נימוק	מתנגדים	#
<p>הפיכת המרפסות האחוריות לממד). איחוד חדרי היציאה לגג והוספת בריכה באזור זה צפויה להוות מפגן של אירועים ורעש.</p> <p>ההתנגדות נוגעת להקלות הבאות עבור יעבץ 27 בת"א:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוספת 2 קומות</li> <li>2. הקטנת קו בניין אחורי מ 4.5 מטר ל 3 מטר עבור הקמת ממד</li> <li>3. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.36 מטר מעבר לקו בניין המותר</li> <li>4. הקלה מנסיגה בבנייה על הגג של 0 מטר במקום 1.2 מטר בחזית צד</li> <li>5. חריגה של 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.25 מטר במקום 2.5 מותר</li> <li>6. חריגה של 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.05 מטר במקום 4.5 מותר</li> <li>7. התקנת בריכה במרפסת גג</li> <li>8. הקלה בנסיגה עבור פרגולה של 0 מטר במקום 1.2 בחזית צד</li> <li>9. הקלה עבור פרגולה מעל מרפסות קומה 4 עד קו בינוי המרפסות מתחת</li> <li>10. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.8 מיטר מעבר לקו בניין מותר</li> <li>11. איחוד חדרי יציאה לגג</li> </ol>		
<p>המרווח הקיים היום בין הבתים, מצומצם מאוד, ומאפשר בדוחק מעבר שמש, זרימת אוויר ופרטיות הדיירים.</p> <p>ההקלות המפורטות בבקשה, יגרמו בוודאות למפגעי רעש הדדיים, פגיעה חמורה בפרטיות הדיירים וזרימת האוויר בין הבתים.</p> <p>מתנגדת לכל חריגה מקו הבניין הקיים לכוון התבור 24. בכל הקומות, כולל מרפסות וממ"ד.</p> <p>מתנגדת להתקנת בריכת שחיה במרפסת הגג, כגורם וודאי למגעי רעש ופגיעה בפרטיות.</p>	<p>זיו תמר - יקינטון 8, יבנה 8150149</p>	<p>2</p>
<p>מבקשת להתנגד לסעיפים 9 ו-11 שבמסמך הבקשה להקלות מס' 24685 עקב התקרבות של עד 0.85 מטר : 25 ס"מ של סעיף 9 + 60 ס"מ של סעיף 11, כאשר המרחק כבר כיום מינימלי ובעייתי לפני ההקלה המבוקשת קירבת המזגנים הינה מטר רעש ומבקשים להעביר לצד של יעבץ 29 שם אין חלונות מול יעבץ 27, או לצד אחורי של הבניין.</p> <p>הערה חשובה: ההתנגדות הנ"ל הינה גם על דעתם של בעלי הדירות הנוספות של בנין 25, לאחר קיום ישיבת בעלי הדירות בתאריך 30 10 2022</p>	<p>יוסף לונה - יעבץ 25, תל אביב - יפו 6525824</p>	<p>3</p>
<p>כאמור בבעלותי 2 דירות בקומת קרקע, מבקש להגיש התנגדות לסעיפים 9,11.</p> <p>1. סעיף 9- המרחק בין הבניין שלי לבניין המדובר מאוד קטן, במידה ויאושר הקלה בצמצום המרחק הדבר יפגע מאוד בפרטיות</p>	<p>קשני ניסן - יעבץ 25, תל אביב - יפו 6525824</p>	<p>4</p>

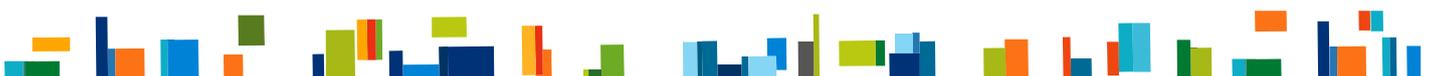


נימוק	מתנגדים	#
<p>שלנו ובחיי היום יום, בנוסף יתכן כי שינוי זה יסכן את המבנה שלנו שהינו בן 100 שנה. מציין כי קו הגבול בין הבניינים עובר באמצע. 2. סעיף-11 להבלטת מסתורי כביסה ומיזוג אויר, השינוי המדובר ישפיע עלינו מבחינת מטרד רעש, ומבחינת פליטת חום. מהמדחסים, בנוסף מציין כי ישנה קרבה גדולה לחלונות דירותי. אני מציע להתקין את המסתור, הכביסה והמזגנים בצד של יעב"ץ 29 מכיוון שבצד זה אין חלונות. 3. ביטוח - אני מבקש שהקבלן ירכוש פוליסת ביטוח צד ג', ויכניס את הדיירים ביעבץ 25, ואת האנשים אשר מגיעים לבניין יעבץ 25 כמוטבים בפוליסה, זאת לצורך שיפוי במקרה של נזק שעלול להגרם למבנה שלנו.</p>		
<p>הדירה שבבעלותנו נמצאת בקומה 1 (מעל דירות קרקע) של בניין 25 בכוונים: מערב-צפון-מזרח. המרחק הנוכחי שרלוונטי להתנגדות שלי הינו כ-3.74 מטר בין קיר המזרחי של הדירה שלי בבניין 25 עד לקיר הנוכחי מצדו המערבי של בניין 27. אני מבקש להתנגד לסעיפים 9. ו-11 שבמסמך הבקשה להקלות מס' 24685 עקב התקרבות של עד 0.85 מטר (25 ס"מ של סעיף 9. + 60 ס"מ של סעיף 11). אני מאוד חושש, שהתקרבות כנ"ל בין הבניינים (עד כדי פחות מ-3 מטר) תפגע מאוד באיכות החיים שלנו. הערה: ההתנגדות הנ"ל הינה גם על דעתם של בעלי הדירות הנוספות של בניין 25, לאחר קיום ישיבת בעלי הדירות בתאריך 30 10 2022.</p>	<p>שפירא אריה - יעב"ץ 25, תל אביב - יפו 6525824</p>	5
<p>מבקשת להתנגד להקלות בבקשה מס' 24685 לסעיפים 9 ו-11 מהנימוקים הבאים: 1. סעיף 9-המרחק כיום בין הבניינים הינו מינימלי ולכן לאפשר הקלה בצמצום המרחק מאד בעייתי באופן שאינו מאפשר פרטיות וגם יכול לסכן את המבנה שלנו שהינו בן 100 שנה. כמו כן, מבקשת לציין כי קו הגבול בין הבניינים עובר באמצע. 2. סעיף 11- להבלטת מסתורי כביסה ומיזוג אויר, יש השלכות מטרד רעש, פליטת חום מהמדחסים וגם קירבת יתר לחלונות דירתנו. מוצע להתקין את מסתור הכביסה והמזגנים בצד של יעבץ 29 כיון ששם אין חלונות. 3. ביטוח - מבקשת שהקבלן ירכוש פוליסת ביטוח צד ג' ויכניס את הדיירים ביעבץ 25 כמוטבים בפוליסה, זאת לצורך שיפוי במקרה של נזק שיגרם ח"ח למבנה שלנו. הערה: ההתנגדות הנ"ל הינה גם על דעתם של בעלי הדירות הנוספות של בניין 25, לאחר שהתקיימה ישיבת בעלי הדירות בתאריך 30.10.22.</p>	<p>שריון אסתר - יעב"ץ 25, תל אביב - יפו 6525824</p>	6



**התייחסות להתנגדויות:**

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	מתגורר בבניין הנמצא בעורף הבניין המבוקש. הקלות אלו מוגשות על מנת לגשר על הפער בין התכנון המוצע בתכנית ולהוראות החוק לטובת שיפור התכנון ואינן סותרות את תכנית רובע 5-6 המופקדת. הבקשה להיתר עומדת בכל הוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון, ללא פגיעה במבנים השכנים. חלק מההקלות שפורסמו אינן הקלות אלה יידעו הציבור לבקשות מכח תמ"א 38 או לא רלוונטיות. שאר ההקלות ניתנות לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6.	1
מומלץ לא לקבל	מתגורר בבניין הנמצא בעורף הבניין המבוקש. הבקשה להיתר עומדת בכל הוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון. הקמת בריכה במרפסת גג תואמת תכנית מופקדת לרובע 5 ו-6.	2
מומלץ לקבל חלקית	מתגורר בבניין הצמוד (צפון מערב) לבניין המבוקש. בהקלה 9 לא מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי, שכן הבניין בנוי כבר בחריגה מקווי הבניין, מבקשים רק חיזוק הקירות הקיימים בהיתר. הקלה 11 - ניתנת לאישור לאור הקלות דומות אך לאור ההתנגדויות עורך הבקשה נדרש להזיז את מיקום המסתור כך שלא יבלוט למרווח הצדי הצפוני.	3
מומלץ לקבל חלקית	מתגורר בבניין הצמוד (צפון מערב) לבניין המבוקש. בהקלה 9 לא מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי, שכן הבניין בנוי כבר בחריגה מקווי הבניין, מבקשים רק חיזוק הקירות הקיימים בהיתר. הקלה 11, ניתנת לאישור לאור הקלות דומות אך לאור ההתנגדויות עורך הבקשה נדרש להזיז את מיקום המסתור כך שלא יבלוט למרווח הצדי הצפוני. סעיף 3 לעניין הביטוח - אציין כי הוועדה המקומית רשאית לעסוק בנושאים תכנוניים בלבד ולדיון בנושאים קנייניים יש לגשת לערכאות המתאימות, שכן לא קיימת בניית מרתפים עד גבולות המגרש ובאחריות המבקש מניעת הנזקים ולנקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	4
מומלץ לקבל חלקית	מתגורר בבניין הצמוד (צפון מערב) לבניין המבוקש. הבקשה להיתר עומדת בכל הוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון, והמרחק בין הבניינים הוא מצב נתון וחיזוקם מותר לפי התכנית. בהקלה 9 לא מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי, שכן הבניין בנוי כבר בחריגה מקווי הבניין, מבקשים רק חיזוק הקירות הקיימים בהיתר. הקלה 11, ניתנת לאישור לאור הקלות דומות אך לאור ההתנגדויות עורך הבקשה נדרש להזיז את מיקום המסתור כך שלא יבלוט למרווח הצדי הצפוני.	5
מומלץ לקבל חלקית	מתגורר בבניין הצמוד (צפון מערב) לבניין המבוקש. בהקלה 9 לא מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי, שכן הבניין בנוי כבר בחריגה מקווי הבניין, מבקשים רק חיזוק הקירות הקיימים בהיתר. הקלה 11, למרות שניתן לאישור לאור הקלות דומות עורך הבקשה נדרש להזיז את מיקום המסתור כך שלא יבלוט למרווח הצדי הצפוני כדי לא להקטין את מרווח הצד. סעיף 3 לעניין הביטוח - אציין כי הוועדה המקומית רשאית לעסוק בנושאים	6



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	תכנוניים בלבד ולדיון בנושאים קניינים יש לגשת לערכאות המתאימות, שכן לא קיימת בניית מרתפים עד גבולות המגרש ובאחריות המבקש מניעת הנזקים ולנקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות המכיל 5 יח"ד, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד (5 יח"ד קיימות ו-5 חדשות).

כולל תמריצים מכח תמ"א 38:

1. תוספת 2.5 קומות

2. תוספת 5 יח"ד

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צד

2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.05 מ' במקום 4.5 מ' המותר

3. הבלטת מסתורי כביסה ומיזוג אויר בעומק של 0.6 מ' מקו בינוי קיים צדדי

4. התקנת בריכה במרפסת גג.

5. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.80 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר

2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה להיתר עומדת בכל הוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון, וההקלות מתאימות את התכנון המוצע לתכניות ולהוראות החוק לטובת שיפור התכנון ואינן סותרות את תכנית רובע 5-6 המופקדת.

4. לקבל את ההתנגדות לעניין מסתור הכביסה הבולט למרווח הצדי הצפוני (לכיוון יעב"ץ 25) ולדרוש הזתו כך שלא יבלוט למרווח הצדי הצפוני.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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.

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים



- | # | התנאי   |
|---|---|
|   | התקפים.   |
| 4 | יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.   |
| 5 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |

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

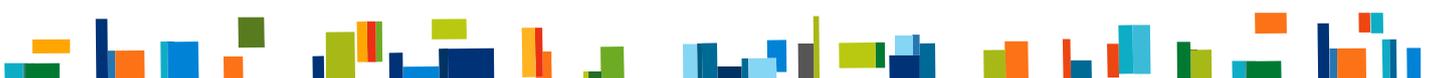
#### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון  |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.<br>ג. הדירה בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.                       |
| 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.  |
| 5 | השלמת 0023 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.<br>*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.<br>**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 6 | 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 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.                    |

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



תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/10/2023:

שמעון ברונשטיין: צריך להוסיף, לפני "כולל ההקלות הבאות", "כולל תמריץ מתמ"א 38, תוספת 2.5 קומות ותוספת 5 יחידות דיור".  
 דורון ספיר: לאשר את הבקשה לאחר ההשלמה של חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות המכיל 5 יח"ד, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד (5 יח"ד קיימות ו-5 חדשות).

כולל תמריצים מכח מתמ"א 38:  
 תוספת 2.5 קומות  
 תוספת 5 יחידות דיור

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צד
  - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.05 מ' במקום 4.5 מ' המותר
  - הבלטת מסתורי כביסה ומיזוג אוויר בעומק של 0.6 מ' מקו בינוי קיים צדדי
  - התקנת בריכה במרפסת גג.
  - הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.80 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
2. לאשר פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
3. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה להיתר עומדת בכל הוראות התכנית, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון, וההקלות מתאימות את התכנון המוצע לתכניות ולהוראות החוק לטובת שיפור התכנון ואינן סותרות את תכנית רובע 5-6 המופקדת.
4. לקבל את ההתנגדות לעניין מסתור הכביסה הבולט למרווח הצדדי הצפוני (לכיוון יעב"ץ 25) ולדרוש הזנתו כך שלא יבלוט למרווח הצדדי הצפוני.

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 472)) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
	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 לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

#### תנאים להתחלת עבודות

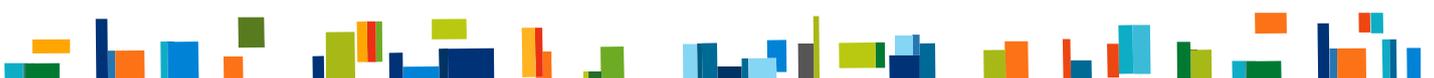
#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### 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. ג. הדירה בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	השלמת 0023 סעיפי הנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור רשות הכבאות

#### הערות

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



#	תנאי
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מרכז בעלי מלאכה 12

6933/146	גוש/חלקה	23-0436	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	15/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	0019-012	תיק בניין
556.00	שטח	21-01919	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכאל כהן  
לשם 16, קיסריה 3088900

### עורך הבקשה

איתי כהן  
הירקון 319, תל אביב - יפו 6350451

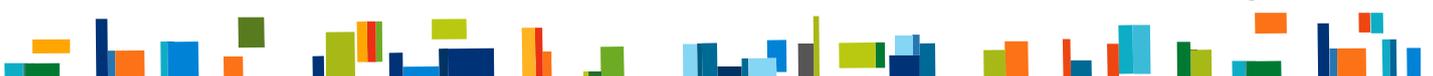
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

בריכה: קומה: קומת גג עליון, מיקום: גג עליון

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 21-0194 מ-08/08/2021, לבניין חדש למגורים ומסחר, עבור 16 יחידות דיור, בעל 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע עם קומת גלריה, המשמשת למסחר ומגורים ו-3 קומות מרתף הכוללים:  
במרתף: שינויים פנימיים הכוללים ביטול חדרים טכניים במרתף 2- והקמת מאגר מים וחדר משאבות, והוספת שטח נלווה למסחר במרתף 1-.  
קרקע: שינויים בחלוקת השטחים בקומה הכוללים הגדלת שטח הדירה וביטול חדר עגלות, ותוספת שטח לחנות הצפון מזרחית. וכן שינויים פנימיים בדירת הקרקע הכוללים, שינוי מפלס הגלריה ושינוי מהלך מדרגות, ושינויים פנימיים בחנויות והקמת מדרגות ירידה לשטח נלווה במרתף 1- לחנות הצפון מערבית. גלריה: שינויים בגובה מפלס הגלריה.  
בכל הקומות הטיפוסיות: הרחבת שטח מרפסות ושינויים בחלוקת השטחים בקומה, ושינויים פנימיים בדירות.  
קומת גג חלקית: שינוי קונטור קומת גג חלקית, הקמת מדרגות פנימיות למפלס גג עליון, החלפת פרגולות, ושינויים פנימיים בדירה.  
קומת גג טכני: הקמת בריכה עם חדרון מכונות בחלק משטח הגג הפרטי.  
בכל הבניין: שינויים בגודל וצורה של פתחים בחזיתות.  
סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בעל 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע עם קומת גלריה, המשמשת למסחר ומגורים ו-3 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד.

### כולל ההקלות הבאות:



## 1. הקמת בריכת שחיה בקומת הגג

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

### 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.
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.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת תיקון רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4	אישור רשות הכבאות

### הערות

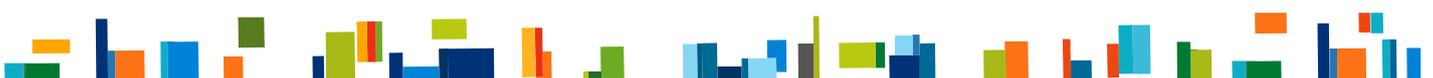
#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם (21-0194 מ-08/08/2021) לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0018-2 מתאריך 25/10/2023:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 21-0194 מ-08/08/2021, לבניין חדש למגורים ומסחר, עבור 16 יחידות דיור, בעל 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע עם קומת גלריה, המשמשת למסחר ומגורים ו-3 קומות מרתף הכוללים:



במרתף: שינויים פנימיים הכוללים ביטול חדרים טכניים במרתף 2- והקמת מאגר מים וחדר משאבות, והוספת שטח נלווה למסחר במרתף 1-.

קרקע: שינויים בחלוקת השטחים בקומה הכוללים הגדלת שטח הדירה וביטול חדר עגלות, ותוספת שטח לחנות הצפון מזרחית. וכן שינויים פנימיים בדירת הקרקע הכוללים, שינוי מפלס הגלריה ושינוי מהלך מדרגות, ושינויים פנימיים בחנויות והקמת מדרגות ירידה לשטח נלווה במרתף 1- לחנות הצפון מערבית. גלריה: שינויים בגובה מפלס הגלריה.

בכל הקומות הטיפוסיות: הרחבת שטח מרפסות ושינויים בחלוקת השטחים בקומה, ושינויים פנימיים בדירות.

קומת גג חלקית: שינוי קונטור קומת גג חלקית, הקמת מדרגות פנימיות למפלס גג עליון, החלפת פרגולות, ושינויים פנימיים בדירה.

קומת גג טכני: הקמת בריכה עם חדרון מכונות בחלק משטח הגג הפרטי.

בכל הבניין: שינויים בגודל וצורה של פתחים בחזיתות.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בעל 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע עם קומת גלריה, המשמשת למסחר ומגורים ו-3 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:  
1. הקמת בריכת שחיה בקומת הגג

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

#### 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.
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.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הצגת תיקון רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.



תנאי	#
אישור רשות הכבאות	4

**הערות**

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.	1
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם (21-0194 מ-08/08/2021) לרבות תוקפו.	2

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

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



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 47

6905/65	גוש/חלקה	23-0492	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-047	תיק בניין
668.00	שטח	22-01087	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

טוסי סוויטות יוקרה (ט.ס.י) בע"מ  
בן יהודה 244, תל אביב - יפו 6350106

### עורך הבקשה

שמואל רוה  
צבי 12, רמת גן 5250429

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1,  
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 100, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר):  
65, שטח פרגולה (מ"ר): 12.15, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

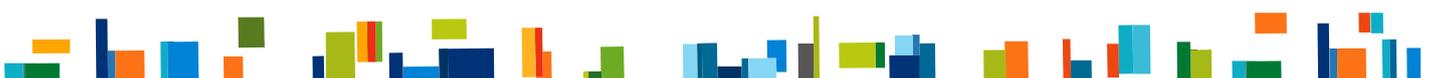
### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

- לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים ותוספות בבניין קיים, הנמצא בשלב השלמת עבודות גמר הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 32 יח"ד. סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 33 יח"ד (32 יח"ד שאושרו בהיתר הקודם + 1 יח"ד חדשות) ו- 1 חנות בקומת הקרקע.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	אישור רשות הכבאות



### תנאים בהיתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה   |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.                                  |
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.  |
| 4 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.                                       |
| 5 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה   |
| 6 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.                   |
| 7 | 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. |
| 8 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.                          |
| 8 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17253.00 ₪.  |

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

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון   |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.  |
| 4 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.              |
| 5 | רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.   |
| 6 | קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.   |
| 7 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.  |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.   |
| 9 | 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: 10**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023:**

12. לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים ותוספות בבניין קיים, הנמצא בשלב השלמת עבודות גמר הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 32 יח"ד. סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 33 יח"ד (32 יח"ד שאושרו בהיתר הקודם + 1 יח"ד חדשות) ו- 1 חנות בקומת הקרקע.

13. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

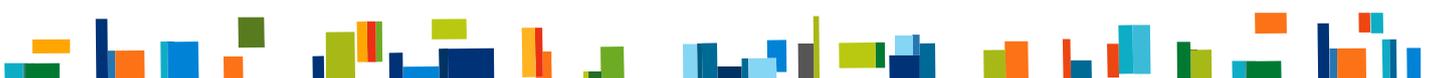
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
6	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
6	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.



#	תנאי
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17253.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

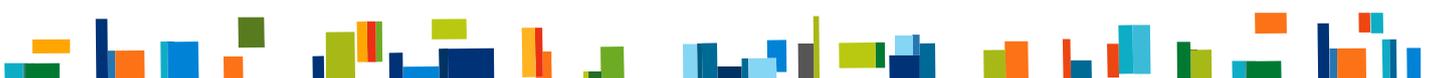
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
9	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.



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלכסנדר ינאי 18

6212/411	גוש/חלקה	23-0033	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0212-018	תיק בניין
544.00	שטח	20-01614	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

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

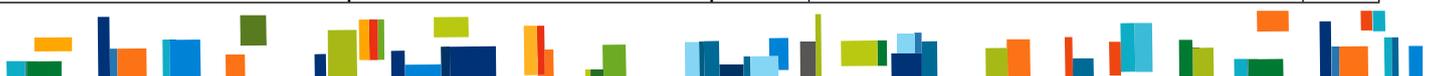
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 634.75, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, בשתי קומות מרתף, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 19, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור ומעבי מ.א, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

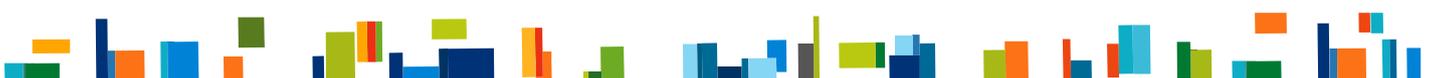
נימוק	מתנגדים	#
בגלל עבודות הרכבת הקלה, הבניין היה נתון לזעזועים חזקים מחזית הבניין. עבודות חפירה וקדיחה נוספות מאחורי הבניין בגלל התמ"א עלולות לגרום לקריסת הבניין. זהו בניין ישן, שנבנה לפני יותר משבעים שנה, שאינו מחוזק כראוי ללא יסודות נגד רעידת אדמה. זעזועים נוספים עלולים לגרום לקריסתו ולאובדן חיי אדם! זאת לא התנגדות בגלל אי נוחות, זאת התרעה וחשש ליציבות הבניין. לאור המקרים של קריסת בניינים שקרו לאחרונה, יש צורך לנקוט משנה זהירות במיוחד במקרה זה של בניין ישן שעבר זעזועים בגלל חפירות הרכבת הקלה.	אביטל יצחק - אבן גבירול 177, תל אביב - יפו 6203314, אביטל נאוה - אבן גבירול 177, תל אביב - יפו 6203314	1
בעלת נכס באלכסנדר ינאי 20. להלן עיקרי ההתנגדות: 1. הבקשה להיתר בניה פוגעת באופן מהותי בזכויותיה ואינה	אסתר גרשון -	2



נימוק	מתנגדים	#
משפרת את המצב מבחינתה.		
<p>בשל עבודות הרק"ל הבניין נתון לזעזועים חזקים מהחזית. עבודות חפירה וקדיחה נוספות בעורף הבניין עלולות לגרום לערעור היסודות ולקריסת הבניין הישן שאינו מחוזק וללא יסודות נגד רעידת אדמה.</p> <p>בנוסף, מתנגדת לחדירה לשטח הקנייני של בניין 177 עם עוגנים זמניים כשניתן להשתמש בעוגנים נשלפים. העוגנים עלולים לערער יציבות יסודות ולפגוע עתידית בחיזוק הבניין.</p>	<p>בבליקי ריי - אבן גבירול 177, תל אביב - יפו 6203314</p>	3
<p>בעלת נכס באלכסנדר ינאי 20. להלן עיקרי התנגדותה:</p> <p>1. לא הומצאו לגבי המסמכים הנדרשים בהוראות תקנה 36ב' 2. לא ניתן לעיין במסמכי הבקשה בלינק שנמסר.</p> <p>3. בתכנון המוצע נפגעות זכויותיה של הגברת.</p>	<p>גרשון אסתר - אלכסנדר ינאי 20, תל אביב - יפו 6249810</p>	4
<p>בקשה להארכת מועד הגשת התנגדויות.</p>	<p>כהן משה - שדרות דוד המלך 22, תל אביב - יפו 6495419</p>	5
<p>שלום</p> <p>אנו בעלים של חנות בקומת הקרקע ברחוב אבן גבירול 177, חלקה 421, כיום משמשת לחומסיה.</p> <p>1. התחדשות נקודתית תפגע בהתחדשות כוללת של בניין ברחוב ראשי</p> <p>ככל הידוע לנו, וועד הבנין שלנו ביקש לבצע פרויקט ההתחדשות יחד עם מבקשי ההיתר. הבנו שהדיירים או הקבלן המבקשים כעת את ההיתר, מסרבים מאינטרסים צרים שלהם. במקרה כזה, התכנון של הבניין הנדון, ישפיע על התכנון של הבניין שלנו: במידה והבקשה תאושר, ישאר הבנין שלנו רצועה צרה שתביא לאילוצי תכנון עתידיים ותגביל את אפשרויות התכנון של הבניין שלנו שנמצא בחזית רחוב ראשי. כלומר הבניין שמבקש כעת היתר ונמצא ברחוב עורפי ישפיע ויכריע על תכנון בניין שנמצא בחזית רחוב אבן גבירול. התכנון הנוכחי לא תורם דבר לחלל הציבורי, אלא רק מעמיס יחידות דיור ומעמיס על תשתיות. נכון לעשות פרויקט משותף – בשטח גדול יותר אפשר לקיים תכנון איכותי יותר. יש חשיבות לאפשר שטח להתחדשות גדול יותר שמאפשר לשפר ולעצב את החלל הציבורי בהתאם למדיניות התכנון של העיר.</p> <p>מדיניות עיריית תל אביב להתחדשות עירונית, ראוי שתעשה בכמה בניינים צמודים יחד.</p> <p>לאור האמור, אנו מבקשים לחייב את מבקש ההיתר לצרף גם את הבניין שלנו לתכנית ההתחדשות.</p> <p>2. סמיכות גבוהה לתחנת הרכבת הקלה</p> <p>יש מקום והיגיון תכנוני לאפשר קידום של התחדשות של כמה בניינים יחד. במסגרת זו אפשר יהיה לעצב שטחים סמוכים לתחנת הרכבת ויתאפשר גמישות תכנונית.</p> <p>לחילופין, ככל ולא תתקבל בקשתנו לערוך פרויקט משותף ואיכותי</p>	<p>כרמלי מרגלית - פזנר חיים 13, ירושלים 9755243</p>	6



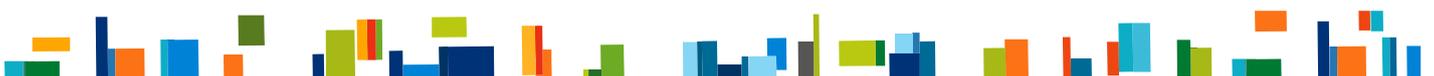
נימוק	מתנגדים	#
<p>יותר מבחינה תכנונית, נטען כי הפגיעה שתיגרם לבניין שלנו ובכלל למרחב הציבורי בחזית רחוב ראשי, על תחנת רכבת עתידית, היא רבה יותר מאשר התועלת.</p> <p>3. סכנה מיידית ליציבות הבניין שלנו !! כיום מתקיימות עבודות רכבת הקלה בחזית הבניין שלנו. כעת מבוקש לבצע עבודות להתחדשות בבנין שיושב בעורף לנו. יש חשש כבד ליציבות הבניין שלנו. הבניין שלנו עלול להינזק משמעותית מביצוע עבודות בבנין סמוך, עד כדי סכנת נפשות. ראוי שמבקשי ההיתר יציגו חוות דעת של מהנדס שבדק שהבניין שלנו יעמוד בלחצים ובחפירות וימשיך לבדוק באופן קבוע במהלך ביצוע העבודות שלא נגרם לבניין שלנו נזקים.</p> <p>כמו כן נבקש לוודא שהצבת עוגנים תהיה ללא חדירה לשטח הבניין שלנו !!</p> <p>נודה לקבלת ההתנגדות</p>		
<p>עבודות הרכבת הקלה בחזית הבניין ועבודות הריסה ובניית של תמ"א בצידו האחורי, כולל החדרת עוגנים לשטח הבניין, מהווה חשש רציני ליציבות הבניין,</p>	<p>פינסקר גרינברג חבי - אבן גבירול 177א, תל אביב - יפו 6203314</p>	7
<p>סכנה ליציבות הבניין . הבניין נתון כראש לזעזועים בגלל עבודות הרכבת הקלה בחזית הבניין . החדרת העוגנים עלולים להוות סכנה נוספת ליציבות של הבניין.</p>	<p>קליין קורין - אבן גבירול 177א, תל אביב - יפו 6203314</p>	8
<p>1. הבניין שלנו באבן גבירול 175, נבנה לפני 70 שנה, ישן ובנוי בצפיפות גדולה בין הבתים. 2. דירת הקרקע שלי פגיעה יותר לשינויים ותזוזות בקרקע. 3. עכשיו מתבצעות חפירות ובניה נרחבת עבור הרכבת באבן גבירול דבר שמהווה נטל סביבתי קשה למפגעים וקושי סביבתי. 4. אני מתנגדת להוספת סיכון נוסף של בניה וחפירה, מטרד נוסף ובעיה ביציבות הקרקע בקרבה לדירה.</p>	<p>קלר טליה - חבקוק 6א, כפר סבא 4433712</p>	9
<p>1. המתנגדים (נורית ועוזי שוחט) בעלי הדירה המערבית ברחוב אבן גבירול 179 בתל אביב, בחלקה הגובלת. גוש 6212 חלקה 420 דירה מספר 11. 2. מבוקש לחייב הקמת חניון לבניין ברחוב אלכסנדר ינאי, שתתאפשר ממנו כניסה לבניינים אשר יוקמו ברחוב אבן גבירול, משום שלא ניתן יהיה להיכנס לחנייה מרחוב אבן גבירול. יש לחייב את כל הבלוק בהקמת חניון משותף מתחת לכל הבניינים החדשים אשר יוקמו בבלוק. הבלוק הוא אבן גבירול, שדרות נורדאו, אלכסנדר ינאי, הורקנוס. 3. אין לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקה 420 בגוש 6212. מדובר בהסגת גבול אסורה. 4. יש לחייב את הקבלן לעשות שימוש בטכנולוגיה אחרת, במקום</p>	<p>שוחט עוזי - אבן גבירול 179, תל אביב - יפו 6203315</p>	10



#	מתנגדים	נימוק
		<p>החדרת עוגנים זמניים לחלקה 420.</p> <p>5. בכל מקרה, יש לחייב את הקבלן בהפקדת ערבויות ובטחונות נאותים ומתאימים למקרה של גרימת נזק לבניין שברחוב אבן גבירול 179 בתל אביב, כולל ערבות אישית.</p> <p>6. בכל מקרה יש לחייב את הקבלן לפרק על חשבוננו את העוגנים הזמניים.</p> <p>7. בכל מקרה יש לחייב את הקבלן להשיב את המצב לקדמותו.</p>

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	כל בקשת רישוי מלווה בליווי צמוד של צוות קונסטרוקטורים מקצועי. לפני תחילת עבודות בנייה מפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.	מומלץ לא לקבל
2	טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
3	כל בקשת רישוי מלווה בליווי צמוד של צוות קונסטרוקטורים מקצועי. לפני תחילת עבודות בנייה מפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.	מומלץ לא לקבל
4	1.2. לנוכח ריבוי ההתנגדויות המפורטות ניתן להסיק כי התכנית זמינה לעיון וכי ניתן לגשת ולעיון בה. יתר על כן נבדק ונמצא כי במכתבים ובהודעות שנשלחו למתנגדים היה קישור לאתר בו נמצאת התכנית לעיון וכי אור לסעיף מספר 3 להתנגדות המתנגדת למדה את התוכניות שנמסרו. 3. טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
5	הפרסומים וההודעות הנדרשות נשלחו בלוחות הזמנים על פי החוק. לא ניתן לאפשר דחייה בהגשת ההתנגדויות.	מומלץ לא לקבל
6	1. מטרת תכנית 3616א' הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. מחלקת התכנון הכותבת את התוכניות לוקחת בחשבון את כל הנקודות שהועלו בטיעון ההתנגדות. נבדק ונמצא כי התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית. 2. לעיריית תל אביב-יפו מדיניות קביעת תקן חניה בבניינים הסמוכים לתחנות הרכ"ל. נבדק ונמצא כי התכנון המוצע במרתפים עומד בתקן הנדרש. ההתנגדות אינה מתקבלת. 3. כל בקשת רישוי מלווה בליווי צמוד של צוות קונסטרוקטורים מקצועי. לפני תחילת עבודות בנייה מפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.	מומלץ לא לקבל



סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>4. לא ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא החדרת עוגנים זמניים, שכן החדרת העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.</p> <p>מדובר בהחדרת עוגנים לתקפה מוגבלת – לתקופת עבודות החפירה והדיפון בלבד וזאת בכפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים.</p> <p>כמו כן, ובהתאם להוראות סעיף 10.ח תנאי לתחילת העבודות הינה הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>שליחת ההודעות לבעלי המגרשים הגובלים הינה לצורך יידוע בלבד על מנת לאפשר לבעלים במידת הצורך, לפנות לערכאות המוסמכות במידה והם סבורים שהם נפגעים קניינית מהחדרת העוגנים.</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>7</p> <p>כל בקשת רישוי מלווה בליווי צמוד של צוות קונסטרוקטורים מקצועי. לפני תחילת עבודות בנייה מפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.</p> <p>לא ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא החדרת עוגנים זמניים, שכן החדרת העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.</p> <p>מדובר בהחדרת עוגנים לתקפה מוגבלת – לתקופת עבודות החפירה והדיפון בלבד וזאת בכפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים.</p> <p>כמו כן, ובהתאם להוראות סעיף 10.ח תנאי לתחילת העבודות הינה הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>שליחת ההודעות לבעלי המגרשים הגובלים הינה לצורך יידוע בלבד על מנת לאפשר לבעלים במידת הצורך, לפנות לערכאות המוסמכות במידה והם סבורים שהם נפגעים קניינית מהחדרת העוגנים.</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>8</p> <p>כל בקשת רישוי מלווה בליווי צמוד של צוות קונסטרוקטורים מקצועי. לפני תחילת עבודות בנייה מפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.</p> <p>לא ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא החדרת עוגנים זמניים, שכן החדרת</p>	



סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.</p> <p>מדובר בהחדרת עוגנים לתקפה מוגבלת – לתקופת עבודות החפירה והדיפון בלבד וזאת בכפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים.</p> <p>כמו כן, ובהתאם להוראות סעיף 10.ח תנאי לתחילת העבודות הינה הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>שליחת ההודעות לבעלי המגרשים הגובלים הינה לצורך יידוע בלבד על מנת לאפשר לבעלים במידת הצורך, לפנות לערכאות המוסמכות במידה והם סבורים שהם נפגעים קניינית מהחדרת העוגנים.</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>כל בקשת רישוי מלווה בליווי צמוד של צוות קונסטרוקטורים מקצועי. לפני תחילת עבודות בנייה מפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.</p>	9
מומלץ לא לקבל	<p>1.2. מטרת תכנית 3616א' הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. מחלקת התכנון הכותבת את התוכניות לוקחת בחשבון את כל הנקודות שהועלו בטיעון ההתנגדות. נבדק ונמצא כי התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית</p> <p>בהתאם להוראות תכנית רובע 3, סעיף 6.6 הוועדה רשאית להתיר כניסה לחניה משותפת למגרשים גובלים, או להתיר מרתפי חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקות הנאה הדדיות אך במקרה דנן לא הוצג תכנון משותף של חניה או הסדרת גישה משותפת ולא ניתן לכפות זאת על מבקשי ההיתר.</p> <p>3. 4. 5. 6. 7. לא ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא החדרת עוגנים זמניים, שכן החדרת העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.</p> <p>מדובר בהחדרת עוגנים לתקפה מוגבלת – לתקופת עבודות החפירה והדיפון בלבד וזאת בכפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים.</p> <p>כמו כן, ובהתאם להוראות סעיף 10.ח תנאי לתחילת העבודות הינה הפקדת</p>	10



סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>שליחת ההודעות לבעלי המגרשים הגובלים הינה לצורך יידוע בלבד על מנת לאפשר לבעלים במידת הצורך, לפנות לערכאות המוסמכות במידה והם סבורים שהם נפגעים קניינית מהחדרת העוגנים.</p> <p>כל בקשת רישוי מלווה בליווי צמוד של צוות קונסטרוקטורים מקצועי. לפני תחילת עבודות בנייה מפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.</p>	

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות עבור 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 20, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, בקיר משותף ומרתף משותף.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לחלקות הגובלות אך לא לשטחי ציבור.

כולל ההקלות הבאות:

- איחוד מערכות תשתיות והחללים הטכניים בין המגרשים בקומת הקרקע (חדר אופניים וחדר גז)

2. לדחות את ההתנגדויות כמפורט מעלה בהתייחסות להתנגדויות.

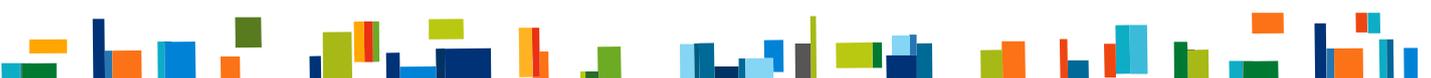
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת אלכסנדר ינאי 20

### 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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין



#	התנאי
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43,150 ₪.
6	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.

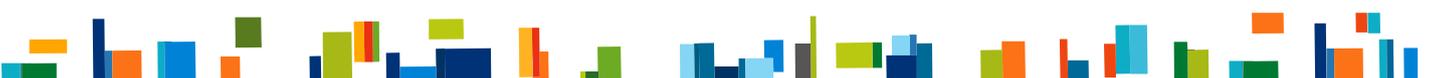
### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת אלכסנדר ינאי 20.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	רישום בפועל של זיקת ההנאה במרתפים בחלקות גובלות.
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 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).

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



## תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/10/2023:

**שמעון ברנשטיין:** 2 בקשות שתואמות את התב"ע. מבקשים הקלה לאיחוד מערכות משותפות.  
**מיטל להבי:** בזמנו היה צריך לבטל את החנייה בצד אחד של הרחוב, ברגע שיש בנייה כזו מתוקף כיבוי אש, יצטרכו לבטל את החנייה ברחוב.

**שמעון ברנשטיין:** מדברים כאן על חנייה במרתפים.  
**מיטל להבי:** היתה הפגנה על ידי תושבים שהגיעה עד לראש העיר והוא החליט לבטל. החליטו ברשות תמרור, הם קיבלו הנחייה לבטל צד אחד של חנייה בשביל מעבר של מכבי אש, והייתה מהומה ברחוב. ההנחייה הייתה שלא להחזיר כחול לבן ולא אדום לבן. האם זה מחייב אותנו בשל ההתחדשות עירונית? האם בהיתר הזה יש כדי להפוך את הרחוב לאדום לבן?

**אודי כרמלי:** התשובה היא לא. היתר בנייה לא מייצר הסדרי תנועה. יש 2 הסדרי תנועה, זמניים בזמן הבנייה ויש קבועים שנקבעים על רשות התמרור. ברגע שיש היתר שבמסגרת המיגון שלו נדרשת רוחב כבאית מסוים, אם יש בעיה של אדום לבן, כחול לבן. אנחנו יודעים זאת מראש.  
**מיטל להבי:** כל פעם שיש התחדשות עירונית מסיבית ויש אחד מהתנאים של המיגון, חייב להופיע בתנאים.

### ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות עבור 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 20, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, בקיר משותף ומרתף משותף.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לחלקות הגובלות אך לא לשטחי ציבור.

כולל ההקלות הבאות:

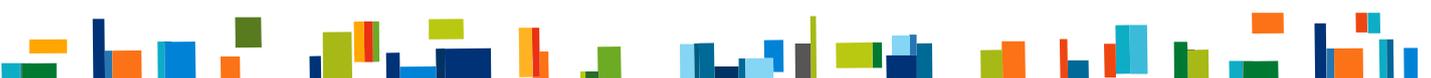
- איחוד מערכות תשתיות והחללים הטכניים בין המגרשים בקומת הקרקע (חדר אופניים וחדר גז)

2. לדחות את ההתנגדויות כמפורט מעלה בהתייחסות להתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין הנשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת אלכסנדר ינאי 20



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43,150 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	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	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת אלכסנדר ינאי 20.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	רישום בפועל של זיקת ההנאה במרתפים בחלקות גובלות.
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 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).



#	תנאי
9	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלכסנדר ינאי 20

6212/412	גוש/חלקה	23-0034	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	03/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0212-018	תיק בניין
544.00	שטח	20-01665	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

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

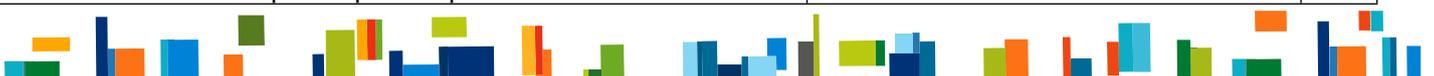
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 625.33, במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: חניה, בשתי קומות מרתף, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 18, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור ומעבי מ.א, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בבליקי ריי - אבן גבירול 177, תל אביב - יפו 6203314	בשל עבודות הרק"ל הבניין נתון לזעזועים חזקים מהחזית. עבודות חפירה וקדיחה נוספות בעורף הבניין עלולות לגרום לערעור היסודות ולקריסת הבניין הישן שאינו מחוזק וללא יסודות נגד רעידת אדמה. בנוסף, מתנגדת לחדירה לשטח הקנייני של בניין 177 עם עוגנים זמניים כשניתן להשתמש בעוגנים נשלפים. העוגנים עלולים לערער יציבות יסודות ולפגוע עתידית בחיזוק הבניין.
2	גרשון אסתר - אלכסנדר ינאי 20, תל אביב - יפו 6249810	בעלת נכס באלכסנדר ינאי 20. להלן עיקרי ההתנגדות: 1. הבקשה להיתר בניה פוגעת באופן מהותי בזכויותיה ואינה משפרת את המצב מבחינתה.
3	זלצברג חגית - אבן גבירול 179, תל אביב - יפו 6203315	ההתנגדות הינה בעיקר לסעיף 2 בבקשת ההקלות- החדרת עוגני קרקע זמניים יהפכו את חלקה 420, בה אנו מתגוררים, לאתר בנייה בפני עצמו- מפאת הקרבה בין החלקות ויצמצמו את חצר



#	מתנגדים	נימוק
		הבניין שלנו בצורה בלתי נסבלת. זאת בנוסף- להפקעה בחלקו המזרחי של הבניין מפאת עבודות הרכבת הקלה. בנוסף- בעקבות עבודות הרכבת הקלה- נעשה ניטור ובדיקה של השפעת החפירות על יציבות הבניין מדי שבוע, במקום לבקש להחדיר עוגני קרקע- עדיף שבעלי הבניין יציעו ניטור דומה של השפעת עבודות ההריסה והבנייה על יציבות הבניין בחלקה שלנו, 420.
4	פינסקר גרינברג חבי - אבן גבירול 177, תל אביב - יפו 6203314	אנחנו בעיצומם של עבודות חפירה של הרכבת הקלה . עבודת הריסה ובנייה באלכסדר ינאי עשויים להביא לזעזועים ולסכנה מיידית לבניין בלתי נסבל לחיות בתוך אתר בנייה כל כך הרבה שנים. ( קודם הרכבת הקלה ולאחר בבניין אלכסדר ינאי)

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	כל בקשת רישוי מלווה בליווי צמוד של צוות קונסטרוקטורים מקצועי. לפני תחילת עבודות בנייה מפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.	מומלץ לא לקבל
2	טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
3	לא ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא החדרת עוגנים זמניים, שכן החדרת העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.  מדובר בהחדרת עוגנים לתקפה מוגבלת – לתקופת עבודות החפירה והדיפון בלבד וזאת בכפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים.  כמו כן, ובהתאם להוראות סעיף 10.ח תנאי לתחילת העבודות הינה הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.  שליחת ההודעות לבעלי המגרשים הגובלים הינה לצורך יידוע בלבד על מנת לאפשר לבעלים במידת הצורך, לפנות לערכאות המוסמכות במידה והם סבורים שהם נפגעים קניינית מהחדרת העוגנים.  כל בקשת רישוי מלווה בליווי צמוד של צוות קונסטרוקטורים מקצועי. לפני תחילת עבודות בנייה מפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.	מומלץ לא לקבל
4	כל בקשת רישוי מלווה בליווי צמוד של צוות קונסטרוקטורים מקצועי. לפני תחילת עבודות בנייה מפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק	מומלץ לא לקבל



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.	

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות עבור 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרם בכתובת אלכסנדר ינאי 18, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, בקיר משותף ומרתף משותף.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות אך לא לשטחי ציבור.

**כולל ההקלות הבאות:**

- איחוד מערכות תשתיות והחללים הטכניים בין המגרשים בקומת הקרקע (חדר אופניים וחדר גז)

2. לדחות את ההתנגדויות כמפורט מעלה בהתייחסות להתנגדויות.

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת אלכסנדר ינאי 18

**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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43,150 ₪.



### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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.ל
4	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

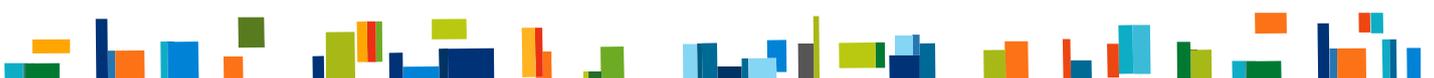
### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת אלכסנדר ינאי 18.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	רישום בפועל של זיקת ההנאה במרתפים בחלקות גובלות.
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 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/10/2023:

**שמעון ברנשטיין:** 2 בקשות שתואמות את התב"ע. מבקשים הקלה לאיחוד מערכות משותפות.  
**מיטל להבי:** בזמנו היה צריך לבטל את החנייה בצד אחד של הרחוב, ברגע שיש בנייה כזו מתוקף כיבוי אש, יצטרכו לבטל את החנייה ברחוב.  
**שמעון ברנשטיין:** מדברים כאן על חנייה במרתפים.



**מיטל להבי:** היתה הפגנה על ידי תושבים שהגיעה עד לראש העיר והוא החליט לבטל. החליטו ברשות תמרוך, הם קיבלו הנחייה לבטל צד אחד של חנייה בשביל מעבר של מכבי אש, והייתה מהומה ברחוב. ההנחייה הייתה שלא להחזיר כחול לבן ולא אדום לבן. האם זה מחייב אותנו בשל ההתחדשות עירונית? האם בהיתר הזה יש כדי להפוך את הרחוב לאדום לבן?

**אודי כרמלי:** התשובה היא לא. היתר בנייה לא מייצר הסדרי תנועה. יש 2 הסדרי תנועה, זמניים בזמן הבנייה ויש קבועים שנקבעים על רשות התמרוך. ברגע שיש היתר שבמסגרת המיגון שלו נדרשת רוחב כבאית מסוים, אם יש בעיה של אדום לבן, כחול לבן. אנחנו יודעים זאת מראש.  
**מיטל להבי:** כל פעם שיש התחדשות עירונית מסיבית ויש אחד מהתנאים של המיגון, חייב להופיע בתנאים.

**ההחלטה: החלטה מספר: 12**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023:**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות עבור 11 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע בכתובת אלכסנדר ינאי 18, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, בקיר משותף ומרתף משותף.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חוזרים לחלקות הגובלות אך לא לשטחי ציבור.

כולל ההקלות הבאות:

- איחוד מערכות תשתיות והחללים הטכניים בין המגרשים בקומת הקרקע (חדר אופניים וחדר גז)

2. לדחות את ההתנגדויות כמפורט מעלה בהתייחסות להתנגדויות.

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת אלכסנדר ינאי 18

**תנאים בהיתר**

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



#	תנאי
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 43,150 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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.ל
4	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	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	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת אלכסנדר ינאי 18.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
6	רישום בפועל של זיקת ההנאה במרתפים בחלקות גובלות.
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 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	אם נוספו מקומות חניה במגרש או שונו מקומות קיימים - יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).





**הערות**

תנאי	#
------	---

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

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



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 7

6909/75	גוש/חלקה	23-0230	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	08/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג	0025-007	תיק בניין
	שטח	20-02074	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין והשקעות בע"מ  
שמשון 5, פתח תקווה 4952702

### 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): 4, שטח הריסה (מ"ר): 653.59, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטח נלווה למסחר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מסחר וחדר אופניים ועגלות, כמות חנויות: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 16, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מעבים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

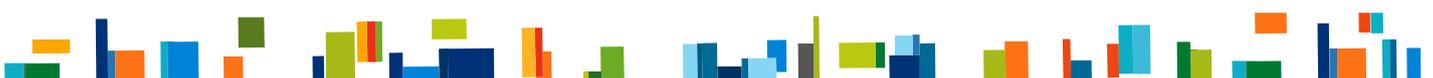
### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	חזן יעל - בן יהודה 7א, תל אביב - יפו 6380109, פאל עמירם דוד - בן יהודה 7א, תל אביב - יפו 6380109, פוליטי אבי - בן יהודה 7א, תל אביב - יפו 6380109	1. הריסה בקיר משותף: יש לוודא שההריסה אינה פוגעת ביציבות הבניין בכתובת בן יהודה 7א. 2. מתנגדים לכל ההקלות המבוקשת בקוי בניין ונפחי בניה. יש לוודא שהבקשה אינה חורגת מהניתן לאישור ולא פוגעת בזכויות העתידיות של הבניין בבן יהודה 7א.

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. הבקשה מלווה ביועץ קונסטרוקציה. ומוגשת בכפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים. 2. בנושא קווי הבניין ונפח הבנייה המוצע - התכנון המוצע תואם את הוראות	מומלץ לא לקבל



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	תכנית תקפה ומדיניות תמ"א, שנשמר מרחק בין הבניינים של כ- 7 מ'. מדובר במרחק סביר במרחב אורבני צפוף. ואינו פוגע בזכויות העתידיות לבניין השכן בקיר משותף.	

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון. והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 16 יח"ד.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

- קומה וקומה חלקית
- זכויות בנייה בהיקף של כ- 200 מ"ר
- הגדלת הצפיפות ב 3 יח"ד
- הקטנת קווי הבניין: מ- 3 מ' צדדי ל 2.5 מ' ומ- 5 מ' אחורי ל 4.5 מ'

### כולל ההקלות הבאות:

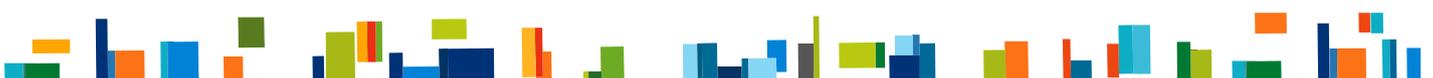
- ניווד זכויות בנייה יח"ד בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת הביניים
- הגדלת תכסית הבניה במגרש לכ-75% במקום 45% המותרים על פי תכנית
- ביטול מרפסות שירות במסגרת בניה חדשה מכוח תכנית מ'
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.
- חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק בנוגע לקו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 4.5 מ'.
- חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק בנוגע לקו בניין צידי מ- 3 מ' ל- 2.5 מ'.
- חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק בנוגע לגודל דירה מינימאלי מ- 47 מ' לכ-41 מ'.
- חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק בנוגע להבלטת מרפסות אחוריות מ- 1.6 מ' ל- 2 מ'.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה מלווה ביועץ קונסטרוקציה ומוגשת בכפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים.

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

### תנאים למתן היתר

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



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

### תנאים בהיתר

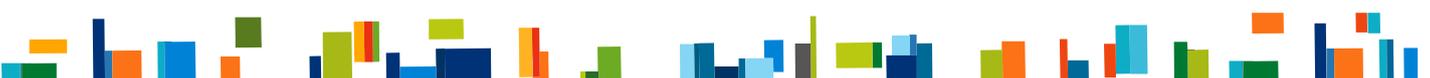
#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק 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.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	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 פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	אישור רשות בכבאות
6	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין המרפסות החורגות.



# התנאי

- 7 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.  
8 יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל -  
1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל  
אביב יפו.

#### הערות

# התנאי

- 1 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 25/10/2023:

שמעון ברנשטיין: בחוות הדעת אני רוצה להוסיף, לפני כולל ההקלות הבאות, תוספת זכויות מכח תמ"א 38,  
1 קומה וקומה חלקית 2 זכויות בנייה בהיקף של כ-200 מ"ר 3 הגדלת הצפיפות ב-3 יח"ד, 4 הקטנת קוי בניין  
מ 3 מ' ל-2.5 צדדי ואחורי מ-5 ל-4.5 מ'.  
דורון ספיר: חוות דעת.

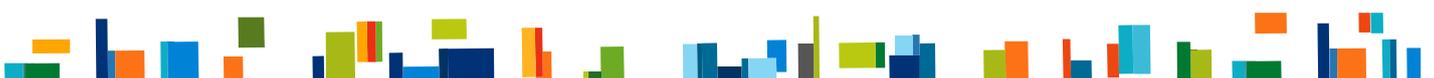
#### ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023:

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד מעל קומת קרקע  
מסחרית הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון. והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת  
מרתף, עבור 16 יח"ד, תוספת זכויות מכח תמ"א 38:  
א. קומה וקומה חלקית  
ב. זכויות בנייה בהיקף של כ-200 מ"ר  
ג. הגדלת הצפיפות ב-3 יח"ד,  
ד. הקטנת קוי בניין מ-3 מ' ל-2.5 צדדי ואחורי מ-5 ל-4.5 מ'.

#### כולל ההקלות הבאות:

14. חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק בנוגע לחריגה בקו בניין צדדי עבור  
הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.5 מ' במקום 3 מ'.
15. חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת  
בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'.
16. ניווד זכויות בנייה יח"ד בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת הביניים
17. הגדלת תכסית הבניה במגרש לכ-75% במקום 45% המותרים על פי תכנית
18. ביטול מרפסות שירות במסגרת בניה חדשה מכוח תכנית מ'
19. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח  
המותר
20. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
21. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח  
המותר בחריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק.



22. חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק בנוגע לקו בניין אחורי מ-5 מ' ל-4.5 מ'.
23. חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק בנוגע לקו בניין צידי מ-3 מ' ל-2.5 מ'.
24. חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק בנוגע לגודל דירה מינימאלי מ-47 מ' לכ-41 מ'.
25. חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק בנוגע להבלטת מרפסות אחוריות מ-1.6 מ' ל-2 מ'.

לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה מלווה ביועץ קונסטרוקציה ומוגשת בכפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים.

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

#### תנאים למתן היתר

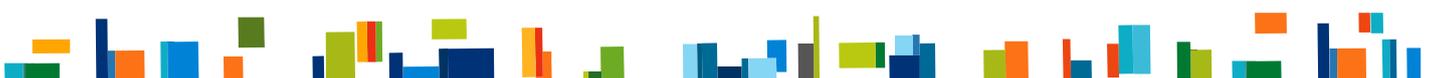
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

#### תנאים בהיתר

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

#### 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 היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, 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.



**תנאים לתעודת גמר**

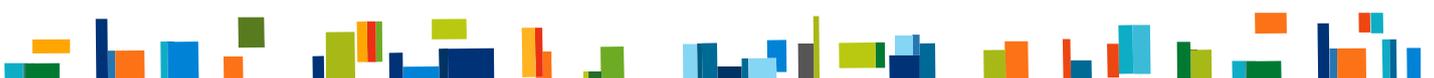
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	אישור רשות בכבאות
6	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין המרפסות החורגות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

**הערות**

#	תנאי
1	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.



01/11/2023  
י"ז חשוון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הירקון 56, הירדן 9

6909/35	גוש/חלקה	23-0284	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	20/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0027-056	תיק בניין
708.00	שטח	20-02265	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נוגה הירקון בע"מ  
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

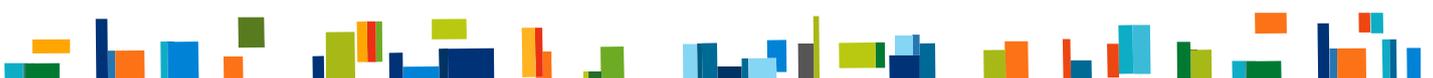
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1212, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: מעליות, חדרים טכניים, חנייה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, כמות חנויות: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבים, בחצר: גינה,

פירוט נוסף: הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות + 2 קומות מרתף, לפי תמ"א 38 ותכנית ג' ובהתאם למדיניות רובע 5-6, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפנינת הרחובות הירקון והירדן, שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד, מהסיבות הבאות:

1. סך שטחי הבניה המוצעים חורגים מעבר הניתן לקבל מהוראות התוכנית המופקדת עד 390% משטח המגרש.
2. סך שטחי השירות המוצעים בחריגה, מוצעים אך ורק 19% מסך כל השטחים פחות מהמינימום הניתן לאישור.
3. לא מוצעת הקצאת 20% לשטחי ציבור, הנ"ל סותר הוראות התכנית המופקדת.
4. גובה המסחר נטו בחריגה מהתכנית המופקדת.
5. לא מצויין השימוש המסחרי המבוקש ולא ברור האם תואם לשימושים המותרים ביעוד מגורים א2
6. גובה זיגוג בחזית המסחר בחריגה מהתכנית המופקדת.
7. הבלטת מרפסות בחזית לרח' הירדן בחריגה מהתכנית המופקדת.
8. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אדריכלות ואשפה.



**הערה: תיקון החריגות לעיל יהווה שינוי מהותי לבניין ולא ניתן לתקנם במסגרת הבקשה הנוכחית. נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.**

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	זוח 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 דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

**תנאים בהיתר**

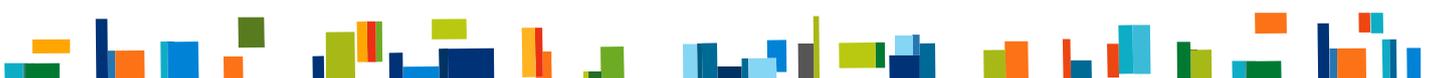
#	התנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
2	מפרט שימור עצים בוגרים שתוייק בתאריך 28/11/2022 ובוצע ע"י "אדיר - יעוץ ופיקוח נופי בע"מ" - יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5987.00 ₪.

**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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
	אפשרה כריתה של עץ מספר 5 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך



#	התנאי
3	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

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

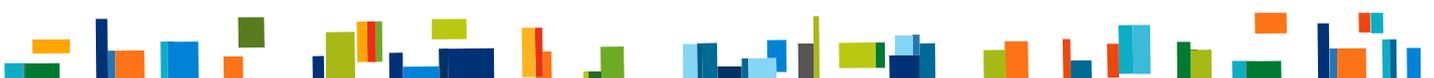
#### ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0018 מתאריך 25/10/2023:

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 15 יח"ד בפנינת הרחובות הירקון והירדן, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד, מהסיבות הבאות:

1. סך שטחי הבניה המוצעים חורגים מעבר הניתן לקבל מהוראות התוכנית המופקדת עד 390% משטח המגרש.
2. סך שטחי השירות המוצעים בחריגה, מוצעים אך ורק 19% מסך כל השטחים פחות מהמינימום הניתן לאישור.
3. לא מוצעת הקצאת 20% לשטחי ציבור, הנ"ל סותר הוראות התכנית המופקדת.
4. גובה המסחר נטו בחריגה מהתכנית המופקדת.
5. לא מצויין השימוש המסחרי המבוקש ולא ברור האם תואם לשימושים המותרים ביעוד מגורים א2
6. גובה זיגוג בחזית המסחר בחריגה מהתכנית המופקדת.
7. הבלטת מרפסות בחזית לרח' הירדן בחריגה מהתכנית המופקדת.
8. הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה, אדריכלות ואשפה.

הערה: תיקון החריגות לעיל יהווה שינוי מהותי לבניין ולא ניתן לתקנם במסגרת הבקשה הנוכחית. נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בובליק 1, בובליק 3, יהודה המכבי 41

6212/297	גוש/חלקה	23-0386	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	06/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0493-001	תיק בניין
538.00	שטח	21-01007	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ש.לירז חברה לבנין בע"מ  
ישפה 21, מבשרת ציון 9076272

### עורך הבקשה

אורי מיליק  
מ.משחק יערי מאיר 8, תל אביב - יפו 6937108

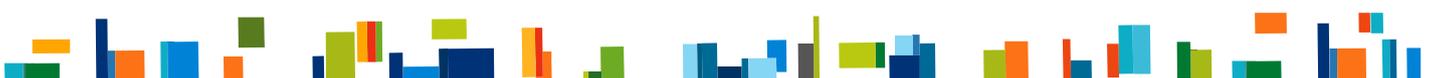
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 6, שטח הריסה (מ"ר): 1077.5, במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: לובי כניסה, 2 יח"ד, ח.אופניים, אשפה וגז, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 12, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכה מוצמדת לדירה 12, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 14, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסת 2 בנייני מגורים על 2 חלקות. בניין מגורים 4 קומות (3 קומות מעל קומת עמודים בקרקע) בחלקה 298. ועוד בניין מגורים בן 2 קומות על חלקה 297. הקמת בניין חדש עם 6.5 קומות מגורים (6 כולל קרקע + גג חלקית) + 2 קומות מרתף לחניה על חלקות 297-298 בהליך איחוד חלקות במסגרת הבקשה להיתר לפי תכנית א.3729, בריכה: קומה: 7, מיקום: גג עליון דירה 12, גודל: 11 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 297 ו- 298 בגוש 6212, בהתאם להמלצת מחלקת תכנון עיר מרכז.
2. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף: בניין בן 2 קומות ועליית גג בכתובת בובליק 3 ובניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, בכתובת בובליק 1 אשר חיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש (בחלקה המאוחדת), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | 1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400).  |
|   | 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).  |
|   | 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.  |
| 2 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

### תנאים בהיתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.  |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.  |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9866.80 ₪.   |
| 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 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.  |
| 2 | טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.   |
| 3 | * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון 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 | הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה   |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.  |
| 2 | מסלול מכון בקרה:  |
|   | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. מכון הרישוי- איכות הבניה |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.   |



- # התנאי
- ג. דירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.  
רישום סופי של התצ"ר בטאבו
- 4
- 5 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
- 6 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
- 7 אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. (1-5,8,11)

**הערות**

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

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 15**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0018-2 מתאריך 25/10/2023:**

26. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 297 ו- 298 בגוש 6212, בהתאם להמלצת מחלקת תכנון עיר מרכז.
27. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף: בניין בן 2 קומות ועליית גג בכתובת בובליק 3 ובניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, בכתובת בובליק 1 אשר חיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש (בחלקה המאוחדת), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד.

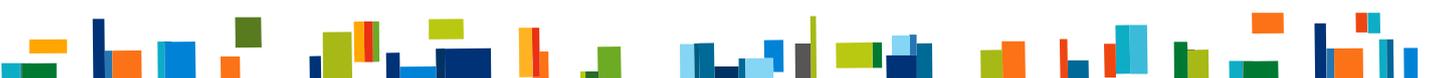
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402). 3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9866.80 ₪.



**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון 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	הגשת התצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2	מסלול מכון בקרה: הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. מכון הרישוי- איכות הבניה
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. דירת הפנטהאוז בקומת הגג החלקית (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. (1-5,8,11)

**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.



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בצרון 47

6150/407	גוש/חלקה	23-0345	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	27/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0778-047	תיק בניין
1,184.00	שטח	22-00322	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רונית כהן  
בצרון 47, תל אביב - יפו 6789615

### עורך הבקשה

יוסף פינחסוב  
שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2104, קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א, שטח התוספת (מ"ר): 43.12, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 78.39, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי פנימי בניית מדרגות לקומת גג הכולל ממ"ד, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 10.8, חומר הפרגולה: קל, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.3, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 4, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
מיקום הממ"ד בבקשה להיתר הבנייה אינו נמצא בדיוק מעל הממ"ד שלי שנמצא בקומה מתחת ולפיכך קיימת סכנה הנדסית. לא בוצעו מדידות בשטח בכלל ומיקום הממ"ד בהיתר הוגש על סמך תוכנית דירה לא נכונה שבה השתמש המהנדס שהגיש את הבקשה להיתר, מצורפים בזאת שני קבצים, אחד של התוכנית הנכונה של הדירה שלי עם המיקום הנכון של הממ"ד ומכתב מהאדריכלית שלי שמתריע על הסכנה. אבקש לא לאשר את הבקשה עד לקבלת תוכנית חדשה להיתר הבנייה עם המיקום הנכון. על פי המידות הנכונות של הממ"ד החדש שמיועד להיבנות בתודה, רונית אוחנה 050-5312131	אוחנה רונית - בצרון 47, תל אביב - יפו 6789615	1



#	מתנגדים	נימוק
		מייל ronit1691@gmail.com

### התייחסות להתנגדויות:

לאחר בחינת תכנית הבקשה הנדונה, מבוקשים שינויים ותוספות בניה לרבות תוספת של חדר ממוגן במרכז חלל הדירה בקירות המשכיים עם הממ"ד הקיים בהיתר בקומת הקרקע. יש לציין כי הבקשה נבדקה, אושרה ומלווה על ידי מתכנן שלד מוסמך בהתאם לדרישות ולנהלים כך שלפיו החדר הממוגן בנוי בהתאם לדרישות התקן הנדרש ולא נשקפת סכנה הנדסית. כמו כן כחלק מנהלי העבודה המקובלים, התכנון הנדון יידרש לקבל את אישור פיקוד העורף בגין פתרון המיגון, הנ"ל מצוין בתנאים בהתאם.

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

#### 1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומה השנייה של בניין מגורים טורי בן 2 קומות הכוללים:

1. הרחבת הדירה על ידי הוספת שטח בחזית הדרומית והצפונית והוספת חדר ממוגן.
2. הוספת חדר יציאה לגג עם מרפסת גג הצמודה לחדר ועליה פרגולה.

#### 2. לאשר את ההקלה הבאה: הרחבת דירה בקומה השנייה בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.

3. לדחות את ההתנגדות שהתקבלה שכן התוספת לחדר ממוגן במרכז חלל הדירה בקירות המשכיים עם הממ"ד הקיים בהיתר בקומת הקרקע נבדקה, אושרה ומלווה על ידי מתכנן שלד מוסמך בהתאם לדרישות וכך לפיו לא מהווה סכנה הנדסית.

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור פיקוד העורף
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 47(2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

#### 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	השתתפות בביצוע שיפוץ לחזיתות האגף לפי דרישות חברת שמ"מ בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.



**תנאים לתעודת גמר**

# התנאי 1  
1 אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 16  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023:**

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומה השנייה של בניין מגורים טורי בן 2 קומות הכוללים:

- 28. הרחבת הדירה על ידי הוספת שטח בחזית הדרומית והצפונית והוספת חדר ממוגן.
- 29. הוספת חדר יציאה לגג עם מרפסת גג הצמודה לחדר ועליה פרגולה.

2. לאשר את ההקלה הבאה:  
הרחבת דירה בקומה השנייה בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.

3. לדחות את ההתנגדות שהתקבלה שכן התוספת לחדר ממוגן במרכז חלל הדירה בקירות המשכיים עם הממ"ד הקיים בהיתר בקומת הקרקע נבדקה, אושרה ומלווה על ידי מתכנן שלד מוסמך בהתאם לדרישות וכך לפיו לא מהווה סכנה הנדסית.

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	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
4	. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

**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	השתתפות בביצוע שיפוץ לחזיתות האגף לפי דרישות חברת שמ"מ בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון



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

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



01/11/2023  
 י"ז חשוון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמישב 9

6164/197	גוש/חלקה	21-1669	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	12/12/2021	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0733-009	תיק בניין
1,179.00	שטח	19-01397	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אבן דרך א.א עמישב 9 בע"מ  
 הגבעה 21, כפר האורנים 7313400

### עורך הבקשה

מעוז פרייס  
 החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 872.61, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר שנאים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 30, על הגג: קולטי שמש, פרגולה, אחר: גנראטור, מפוחים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: בניית בניין חדש בעל 8 קומות (קרקע+6+1 בנסיגה) ע"ג 2 קומות חניה, סה"כ 30 יח"ד, נפח חפירה (מ"ק): 7,544.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

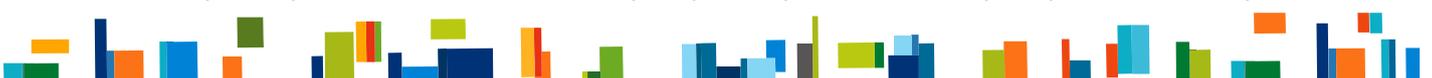
### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

להוסיף את התנאים הבאים המיועדים לבדיקת מכון בקרה בשלב התכן לפי התקנות:

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

### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | מסלול מכון בקרה:   |
|   | 1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות- (מוצג 4400). |



# התנאי

2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### תנאים בהיתר

# התנאי

- 1 המרפסות המקורות לא תסגרנה בעתי בכל צורה שהיא.
- 2 בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
- 3 מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- 4 ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
- 5 תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 53500 מ<sup>2</sup>.
- 6 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 ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- 2 הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
- 3 יש להציג אישור תיאום הנדסי בתוקף
- 4 הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
- 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>

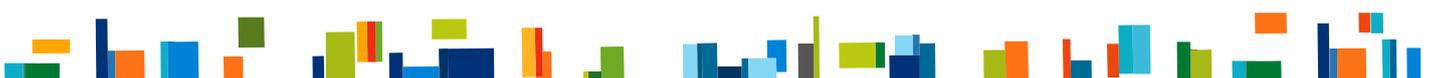
### תנאים לתעודת גמר

# התנאי

- 1 רישום השטחים המשותפים כשימוש/רכוש משותף כל דיירי הבניין לפי תקנה 27
- 2 הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- 3 קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
- 4 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 5 אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/10/2023:**



הילה גל: דיון נוסף, להוספת תנאים למכון בקרת תכן.  
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-23-2 מתאריך 25/10/2023

להוסיף את התנאים הבאים המיועדים לבדיקת מכון בקרה בשלב התכן לפי התקנות:  
30. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.

31. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

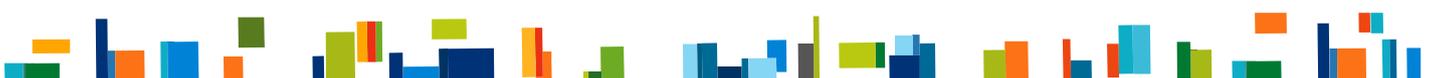
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחרי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	המרפסות המקורות לא תסגרנה בעתי בכל צורה שהיא.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 53500 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	יש להציג אישור תיאום הנדסי בתוקף
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------



#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים כשימוש/רכוש משותף כל דיירי הבניין לפי תקנה 27
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 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.



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוחמי גליפולי 58, כיכר הגייסות 5

6133/966	גוש/חלקה	23-0373	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	05/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0647-058	תיק בניין
1,890.00	שטח	21-00726	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רייק 38 לוחמי גליפולי בע"מ  
דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

### עורך הבקשה

שחף זית  
דיצה 1, תל אביב - יפו

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1737.48, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: ע"י 1, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות, כמות חדרי שירותים: 8, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 47, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.7, פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 3 ק' סה"כ 18 יח"ד והקמת 2 מבנים חדשים בני 7 ו 8 קומות כולל 2 קומות מרפי חניה, בריכה: קומה: 6/7, מיקום: קומה עליונה בכל בני, נפח (מ"ק): 6.00, גודל: 6 מ"ר

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

#### 1. לאשר את הבקשה ל:

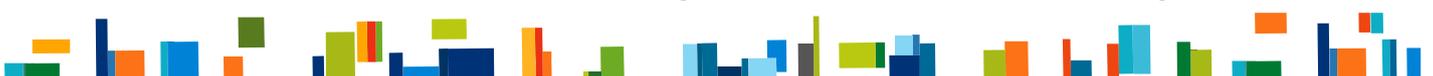
- הריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר מכח תמ"א 38 שינוי א/3 הקמת שני בנייני מגורים נפרדים, בניין מערבי 7 קומות וקומת גג חלקית מכיל: 25 יח"ד, בניין מזרחי 6 קומות וקומת גג חלקית מכיל: 22 יח"ד, סה"כ 47 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף 51 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, הכוללים:

מכח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה משנת 2020:

- תוספת שטח בשיעור של עד 3 הקומות המורחבות לפי בניין קיים בן 3 קומות.
- תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד קיימת בבניין קיים בהיתר.

### כולל ההקלות הבאות:

- תוספת קומה אחת מעל המותר לפי תכנית תקפה.



2. קו בניין אחורי עד 40 אחוז לצורך הבלטת מרפסות.
3. קומת הגג לבניה עד המעקה ללא נסיגה חלקית.
4. הקמת בריכה בקומה העליונה בכל אחת מהדירות בבניין המערבי.

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 3. תשלום אגרות והיטלים

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש - תקנה 27.
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27486 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	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.

יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף



#	התנאי
6	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	מסלול מכון בקרה: הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	אישור רשות הכבאות
4	אישור סופי של אגף הנכסים, שנבנתה גדר בגבולות המגרש הפרטי עם השצ"פ.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/10/2023:

הילה גל: תיקון טעות סופר, מכח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה משנת 2020 תוספת שטח וקומות בשיעור של עד 3 הקומות המורחבות לפי בניין קיים בן 3 קומות, ואת הסעיף 3א אני מבקשת להסיר. מלי פולישוק: אם אחד המבקשים נפטר, והוא עדיין מופיע כבעלים, ולא יורשיו, האם יש משמעות כלשהי? דורון ספיר: אנחנו מתייחסים למה שרשום בנסח הטאבו. הראלה אברהם אוזן: ברגע שירצו לשנות את שם יורשיו, יצטרכו לשנות זאת בהמשך. דורון ספיר: לאשר את הבקשה.

### ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0018-2 מתאריך 25/10/2023:

#### 1. לאשר את הבקשה ל:

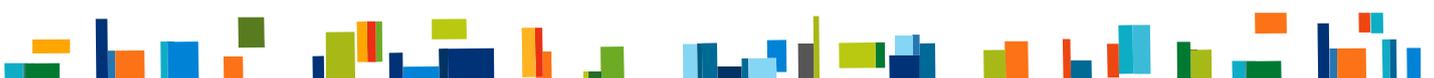
- הריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר מכח תמ"א 38 שינוי א/3 הקמת שני בנייני מגורים נפרדים, בניין מערבי 7 קומות וקומת גג חלקית מכיל: 25 יח"ד, בניין מזרחי 6 קומות וקומת גג חלקית מכיל: 22 יח"ד, סה"כ 47 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף 51 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, הכוללים:

מכח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה משנת 2020:

- תוספת שטח וקומות בשיעור של עד 3.5 הקומות המורחבות לפי בניין קיים בן 3 קומות על עמודים.
- תוספת שטח של 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד קיימת בבניין קיים בהיתר.
- תוספת שטח בגין סגירת ומילוי קומת עמודים בבניין קיים בהיתר.

#### כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה אחת מעל המותר לפי תכנית תקפה.



2. קו בניין אחורי עד 40 אחוז לצורך הבלטת מרפסות.
3. קומת הגג לבניה עד המעקה ללא נסיגה חלקית.
4. הקמת בריכה בקומה העליונה בכל אחת מהדירות בבניין המערבי.

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

#### תנאים למתן היתר

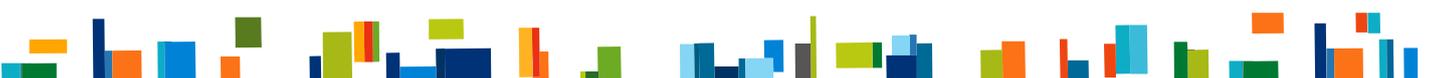
#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 3. תשלום אגרות והיטלים

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש - תקנה 27.
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע..
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27486 ₪.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעלי היתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	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	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>



**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	מסלול מכון בקרה: הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	אישור רשות הכבאות
4	אישור סופי של אגף הנכסים, שנבנתה גדר בגבולות המגרש הפרטי עם השצ"פ.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



01/11/2023  
י"ז חשון תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 16א

6946/8	גוש/חלקה	23-0352	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	28/02/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	א0038-016	תיק בניין
467.00	שטח	22-00502	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שרל דוראל  
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

### עורך הבקשה

שרל דוראל  
ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): אולם תעשה, שימוש מבוקש: דירה, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 87, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

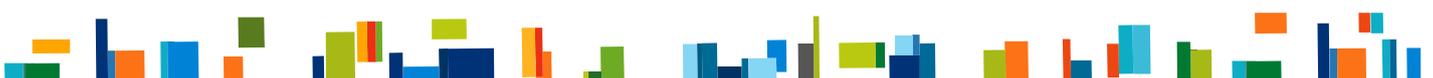
### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר מאולם תעשייה לדירה בחלק העורפי של הקומה השניה בבניין קיים, בן 4 קומות מעל קומת מרתף, שכן:

- מהווה תוספת שטח כלפי המאושר בהיתר תוך הגדלת השטחים העיקריים מעבר למותרים בגדר סטייה ניכרת.
- מהווה חריגה מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת לרבות תוספת הבניה בצמוד לחדר המדרגות הקיים במרווח הצדדי המזרחי.
- נערכה ללא התייחסות לכל החריגות שנבנו בסטייה להיתר וללא מתן פתרון ברור למיגון עבור הדירה ואופן חיזוקה.
- הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומות החתכים והחזיתות וללא מתן פתרון תקני עבור מסתור כביסה ומערכת לחימום מים כנדרש בהנחיות המרחביות ובתקנות החוק.

### תנאים למתן היתר

- |   |   |
|---|---|
| # | התנאי   |
| 1 | אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין |



#	התנאי
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 19**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0018 מתאריך 25/10/2023:**

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר מאולם תעשייה לדירה בחלק העורפי של הקומה השניה בבניין קיים, בן 4 קומות מעל קומת מרתף, שכן:

32. מהווה תוספת שטח כלפי המאוסר בהיתר תוך הגדלת השטחים העיקריים מעבר למותרים בגדר סטייה ניכרת.
33. מהווה חריגה מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת לרבות תוספת הבניה בצמוד לחדר המדרגות הקיים במרווח הצדדי המזרחי.
34. נערכה ללא התייחסות לכל החריגות שנבנו בסטייה להיתר וללא מתן פתרון ברור למיגון עבור הדירה ואופן חיזוקה.
35. הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומות החתכים והחזיתות וללא מתן פתרון תקני עבור מסתור כביסה ומערכת לחימום מים כנדרש בהנחיות המרחביות ובתקנות החוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

