

10/12/2023
 כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-23-0021 תאריך: 06/12/2023 שעה: 09:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:53
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, מאיה נורי שקד, חן אריאלי, מיטל להבי, חן קראוס

אישור פרוטוקול
 פרוטוקול 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יעל נסים	עמירן עמנואל 4	2321-004	23-1065	1
4	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יעל נסים	עמירן עמנואל 2	2321-002	23-1067	2
7	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שרבט כהן בע"מ	שדרות מוצקין 15	0240-015	23-0011	3
13	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	די האוס בע"מ	ירמיהו 47	0199-047	22-0826	4
18	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.ל.פ. נכסים בע"מ	טרומפלדור 20א	-0084 א020	22-0355	5
20	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אורבן 38(דב הוז בע"מ	הוז דב 26	0506-026	22-0043	6
23	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	איויב שיינקין 42 תלא אביב בע"מ	שיינקין 42	0018-042	22-2053	7
30	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	לואיז קאהן	בורוכוב 31	0075-031	23-0163	8
36	בניה חדשה מרתפים	ליאת מרחב	התבור 16	0131-016	23-0214	9
41	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אורבן בני משה 33 ת"א בע"מ	בני משה 33	0557-033	23-0418	10
46	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרן קרנדלן בע"מ	בני משה 31	0557-031	23-0482	11
51	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פפיר בלב העיר (חשמונאים 5א, ת"א) בע"מ	החשמונאים 5א	-0069 א005	23-0180	12
57	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	עוגן התחדשות עירונית בע"מ	לסקוב חיים 16	0787-016	21-0255	13
60	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יצחק (צוקי) שי	דרך דיין משה 147	0758-147	23-1015	14
66	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	הודיה בנעים	אמזלג 31	0162-033	23-0597	15
70	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אפקטיב התחדשות פרזון 3 בעמ	פרזון 3	1029-003	23-0850	16
74	תוספות בניה הריסה	אבן המוריה בע"מ	תקוע 5	4149-005	22-1969	17
77	בניה חדשה בניין מגורים מעל X	א.מאיר פרויקטים	נוה שאנן 18	0038-018	23-0351	18





עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
81	קומות מסחריות תעסוקה בניה חדשה בתי מלון	2015 בע"מ נבו ניסן השקעות בע"מ	ריב"ל 8	0376-008	23-0637	19



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-23-0021 תאריך: 06/12/2023 שעה: 09:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:53
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, מאיה נורי שקד, חן אריאלי, מיטל להבי, חן קראוס

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מאיה נורי שקד מלי פולישוק	חברת מועצה נציגה בעלת דעה	מ"מ אופירה יוחנן-וולק

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

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	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	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על	



נעדרו:	שם	תיאור הבניה	הערה
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בניה פרוייקטים	
מרכז הועדה:	שם	תיאור מרכזת הועדה	הערה
	עו"ד שרון אלזסר רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמירן עמנואל 4

6624/659	גוש/חלקה	23-1065	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	18/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	2321-004	תיק בניין
345.00	שטח	22-01844	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יעל נסים
תאנה 28, מצפה נטופה 1529500

עורך הבקשה

עדינה גרוברמן
העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מגורים, ממד
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2
פירוט המבוקש על הגג: אחר: עליית גג רעפים למגורים. מרפסת גג
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: חניה, כמות מקומות חניה: 4, גדר בגבולות מגרש
בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וניצול חלל הגג מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור (קוטג'ים בקיר משותף), עם 2 מקומות חניה מקורים בחלקם עבור כל יחידת דיור (סה"כ 4 מקומות) במרווחים צדיים צפוני ודרומי;
כולל ההקלות הבאות:

- חריגה בשיעור של 10% מקו בניין אחורי מותר של 5.00 מ' ובניה בקו בניין של 4.50 מ' לחזית אחורית מזרחית.
- הבלטת מרפסות לכל יחידת דיור ב 1.47 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.00 מ' המהווים 29.4% לצורך תכנון מיטבי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)



#	התנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023:

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וניצול חלל הגג מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור (קוטג'ים בקיר משותף), עם 2 מקומות חניה מקורים בחלקם עבור כל יחידת דיור (סה"כ 4 מקומות) במרווחים צדיים צפוני ודרומי; כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה בשיעור של 10% מקו בניין אחורי מותר של 5.00 מ' ובניה בקו בניין של 4.50 מ' לחזית אחורית מזרחית.
2. הבלטת מרפסות לכל יחידת דיור ב 1.47 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.00 מ' המהווים 29.4% לצורך תכנון מיטבי.

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

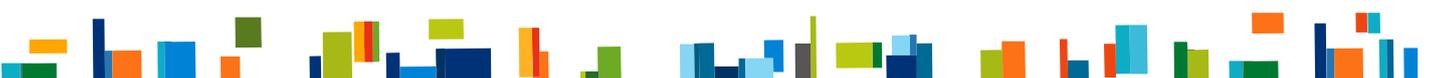
#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------



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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמירן עמנואל 2

6624/660	גוש/חלקה	23-1067	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	18/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	2321-002	תיק בניין
408.00	שטח	22-01843	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יעל נסים
תאנה 28, מצפה נטופה 1529500

עורך הבקשה

עדינה גרוברמן
העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

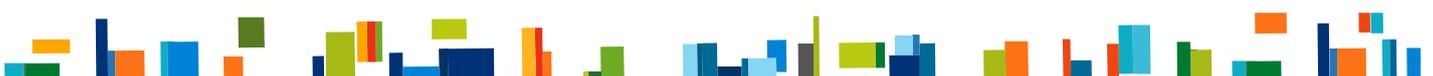
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2
פירוט המבוקש על הגג: אחר: עליית גג רעפים למגורים. מרפסת גג
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכת שחיה פרטית, כמות מקומות חניה: 4, גדר
בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אבידן עקירב - קיסרי אורי 1, תל אביב - יפו	מבוקשת בריכה בצמוד לביתי והדבר יצור מטרד משמעותי של רעש ופגיעה בפרטיות. מבוקשת הקלה בקו בניין צדי אחורי בחצי מטר - תוך הצמדות משמעותית לבית מבוקשת הקלה בחריגה למרפסות תוך הצמדות לחלונות חדר השינה שלי וחדר האמבטיה. מבוקשת הנמכת מפלס חצרות אנגליות עד רצפת המרתף הצמודה לביתי. באף אחד מהבתים לא נבנתה בריכה אשור ההקלות יצור מטרד משמעותי של צפיפות, רעש, פגיעה בפרטיות וחסירת אויר ואור. לא ברור היכן תמוקם המשאבה והמנוע של הבריכה. יש צורך בגדר אקוסטית

התייחסות להתנגדויות:



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות לנושא הקלה בקווי הבניין שכן ראשית אין לנ"ל השפעה על בניין המתנגד ושנית יש לציין שהמתנגד גר בבניין אשר אושר בהקלה זהה בקו הבניין ולכן לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא. לנושא הבריכה, מומלץ לדחות את ההתנגדות, בריכת השחייה מוצעת בנסיגה של 1.00 מ' מגבול המגרש ומוצעת בהתאם לתוכנית החלה ולא נמצא שתהיה הפרעה לבית המתנגד.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וניצול חלל הגג מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור (קוטג'ים בקיר משותף), עם 2 מקומות חניה מקורים בחלקם עבור כל יחידת דיור (סה"כ 4 מקומות) ובריכת שחיה אחת לא מקורה במרווח אחורי מזרחי; כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה בשיעור של 10% מן בניין מותר של 5.00 מ' ובניה בקו בניין של 4.50 מ' לחזית אחורית מזרחית.
2. עבור הבלטת מרפסות לכל יחידת דיור, ב 1.67 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.00 מ' המהווים 33.4% לצורך תכנון מיטבי.

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

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה הקלה בקווי הבניין שכן ראשית אין לנ"ל השפעה על בניין המתנגד ושנית יש לציין שהמתנגד גר בבניין אשר אושר בהקלה זהה בקו הבניין ולכן לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא. לנושא הבריכה, מומלץ לדחות את ההתנגדות, בריכת השחייה מוצעת בנסיגה של 1.00 מ' מגבול המגרש ומוצעת בהתאם לתוכנית החלה ולא נמצא שתהיה הפרעה לבית המתנגד.

תנאים למתן היתר

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

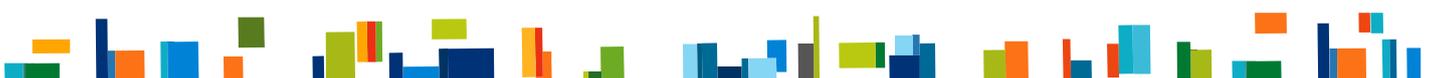
תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023:

לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות וניצול חלל הגג מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור (קוטג'ים בקיר משותף), עם 2 מקומות חניה מקורים בחלקם עבור כל יחידת דיור (סה"כ 4 מקומות) ובריכת שחיה אחת לא מקורה במרווח אחורי מזרחי; כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה בשיעור של 10% מקו בניין מותר של 5.00 מ' ובניה בקו בניין של 4.50 מ' לחזית אחורית מזרחית.

2. עבור הבלטת מרפסות לכל יחידת דיור, ב 1.67 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.00 מ' המהווים 33.4% לצורך תכנון מיטבי.

לדחות את ההתנגדות שהוגשה בנוגע להקלה בקווי הבניין שכן ראשית אין לנ"ל השפעה על בניין המתנגד ושנית יש לציין שהמתנגד גר בבניין אשר אושר בהקלה זהה בקו הבניין ולכן לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא. לנושא הבריכה, מומלץ לדחות את ההתנגדות. בריכת השחייה מוצעת בנסיגה של 1.00 מ' מגבול המגרש ומוצעת בהתאם לתוכנית החלה ולא נמצא שתהיה הפרעה לבית המתנגד.

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 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

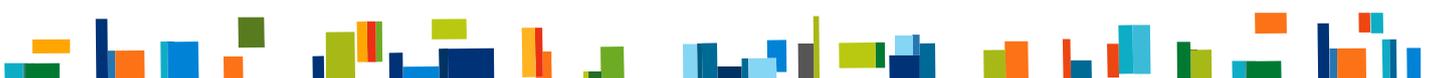
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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.



10/12/2023
 כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות מוצקין 15

6960/104	גוש/חלקה	23-0011	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	01/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0240-015	תיק בניין
434.00	שטח	22-02615	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שרבט כהן בע"מ
 קרן היסוד 2, הרצליה 4666302

עורך הבקשה

מיכל שרבט
 גבורות 3, כפר סבא 4420951

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 917.08, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: משרד ומרתף דירתי, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, כמות חדרי שירותים: 3, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 15, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יעקב מיכאל - רש"י 6ד, רעננה 4321406	ראו בקובץ המצורף
2	יעקב מיכאל - רש"י 6ד, רעננה 4321406	

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		
2		



חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

1. **1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:**
 3. **בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.**
 4. **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.**
 5. **בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.**
 6. **בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.**
 7. **על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.**
 8. **בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.**
 9. **בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישה לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.**
2. **לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.**
3. **לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.**

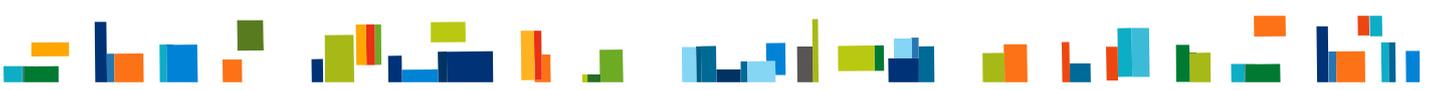
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	אישור פיקוד העורף
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	אישור רשות הכבאות
8	דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה, לטעון תכנית המאושרת (חתומה) במגירה 1500 לאחר הועדה ולרשום פניה לתחנת תנועה במכון הרישוי

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.



#	התנאי
3	מסלול מכון בקרה:
	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8963.00 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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	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.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	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.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.



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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 06/12/2023:

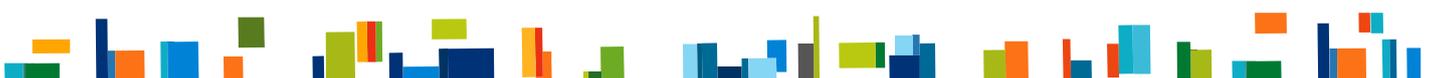
הראלה אברהם אוזן: הבקשה הובאה לרשות רישוי ואושרה בטעות כי היא כללה הקטנה של קרן חנייה וזה היה צריך להגיע לוועדה. המתנגד שהגיש ערר וכנראה הוא הגיש אותו שוב, ברגע שרצינו לטפל בערר, ראינו את הטעות ולכן ביטלנו את ההחלטה של רשות הרישוי. כרגע זה מגיע לוועדה להקטנה של תקן החנייה ואישור מחדש של הבקשה ואחר כך נתמודד עם הערר.
זרון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0021 מתאריך 06/12/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:
 - בקומת המרתף (1-): 15 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירה העורפית המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, 2 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר צמודה בצד ובעורף הבניין.
 - בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
 - על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.
2. לדחות את ההתנגדות שכן הבניה מתוכננת בהתאם למותר בתכנית רובע 3 ומדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות, ובכל הנוגע לטענות קנייניות ולחוזים והסכמים בין היזם לבעלי הזכות בנכס ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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



תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	אישור פיקוד העורף
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	אישור רשות הכבאות
8	דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה, לטעון תכנית המאושרת (חתומה) במגירה 1500 לאחר הועדה ולרשום פניה לתחנת תנועה במכון הרישוי

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	מסלול מכון בקרה: ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8963.00 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידו מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת 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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	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 והוסמן באתר מורשה.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees



תנאים לתעודת גמר

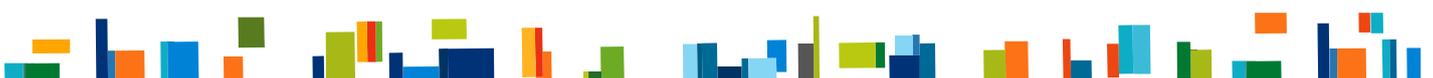
#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 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.



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ירמיהו 47, אוסישקין 48

6963/65	גוש/חלקה	22-0826	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	24/05/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0199-047	תיק בניין
516.00	שטח	19-00938	בקשת מידע

מבקש הבקשה

די האוס בע"מ
הקדמה 40א, הרצליה 4674332 פאיטר קדס
הקדמה 40א, הרצליה 4674332

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: הרחבת והעמקת המרתף הקיים לבניין בהיתר, מבוקשים שינויים פנימיים: איחוד הדירות בבניין לדירה 1. העמקת והרחבת המרתף הקיים. תוספת בריכה במרתף ובגג, תוספת אחרת: חצר מונמכת למערכות בעורף המבנה, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מסחר בקומת הקרקע והמרתף, שימוש מבוקש: משרדים בקומת הקרקע ומרתף לשימוש מגורים, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 209.15, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

בריכה: קומה: מרתף/גג עליון, מיקום: מרתף/גג עליון, נפח (מ"ק): 50.00, גודל: 26+11 מ"ר, נפח חפירה (מ"ק): 1,750.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור הכוללים:

בכל הקומות - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.

בקומת המרתף - שימוש חורג ממחסנים עבור המסחר למשרדים, תוספת שטח בקונטור קומת הקרקע והעמקת מפלס המרתף.

בקומת הקרקע - 3 יחידות מסחר במקום 4, עיבוי עמודים, הזזת דלת הכניסה לבניין פנימה ותוספת פתרון מיגון.

בקומות א', ב', ג' וקומת הגג החלקית - איחוד 6 יח"ד ל-3 יח"ד, ללא שינוי במספר פתרונות המיגון (הפיכת 5 ממ"דים ושטחי שירות - לשטחים עיקריים נוספים).



**שינוי מיקום גרם מדרגות המחבר בין קומות ג', קומת הגג החלקית וקומת הגג העליון.
בקומת הגג העליון – בריכת שחיה ו- 2 מתקנים סולארים.**

בחצר – שינוי מיקום נישת הגז וכחי האשפה, שינויים בסידור מקומות החנייה הכוללים את הגבהת מפלס מכפיל החניה, סה"כ מקום חניה 1 מתחת לקרקע ומקום חניה 1 על הקרקע במרווח הצדדי מערבי.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף, עבור סה"כ: 2 יחידות משרדים במרתף, 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 3 יחידות מגורים בקומות שמעל הקרקע ו- 2 מקומות חניה.

2.לאשר הקלה להקמת בריכה על הגג בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור ולאור הקלות דומות שאושרו באזור.

תנאים למתן היתר

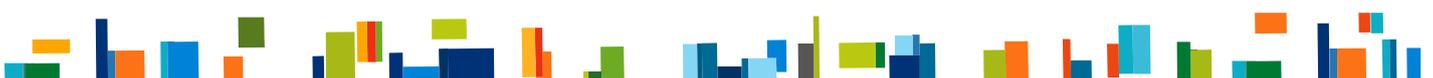
#	התנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	יש לשמר את הגדר ליד עץ מס' 2 המיועד לשימור

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 04/05/2021 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:



התנאי

- א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
- ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
- ג. הדירה בקומה ב' על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- ה. המגרש בתחום פשט ההצפה.
- ו. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.

הערות

התנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 06/12/2023:

דורון ספיר: דיון נוסף לאור הסכמה בין הצדדים למחיקת הערר. אנחנו מקבלים את זה ורושמים לפנינו את הנושא.
הראלה אברהם אוזן: הצלחנו בגדול, כל הכבוד לוועדה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023:

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור הכוללים:

- בכל הקומות - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.
- בקומת המרתף - שימוש חורג ממחסנים עבור המסחר למשרדים, תוספת שטח בקונטור קומת הקרקע והעמקת מפלס המרתף.
- בקומת הקרקע - 3 יחידות מסחר במקום 4, עיבוי עמודים, הזזת דלת הכניסה לבניין פנימה ותוספת פתרון מיגון.
- בקומות א', ב', ג' וקומת הגג החלקית - איחוד 6 יח"ד ל-3 יח"ד, ללא שינוי במספר פתרונות המיגון (הפיכת 5 ממ"דים ושטחי שירות - לשטחים עיקריים נוספים).
- שינוי מיקום גרם מדרגות המחבר בין קומות ג', קומת הגג החלקית וקומת הגג העליון.
- בקומת הגג העליון - בריכת שחיה ו- 2 מתקנים סולארים.
- בחצר - שינוי מיקום נישת הגז ופחי האשפה, שינויים בסידור מקומות החנייה הכוללים את הגבהת מפלס מכפיל החניה, סה"כ מקום חניה 1 מתחת לקרקע ומקום חניה 1 על הקרקע במרווח הצדדי מערבי.
- סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף, עבור סה"כ: 2 יחידות משרדים במרתף, 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 3 יחידות מגורים בקומות שמעל הקרקע ו- 2 מקומות חניה.

2. לאשר הקלה להקמת בריכה על הגג בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור ולאור הקלות דומות שאושרו באזור.



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	יש לשמר את הגדר ליד עץ מס' 2 המיועד לשימור

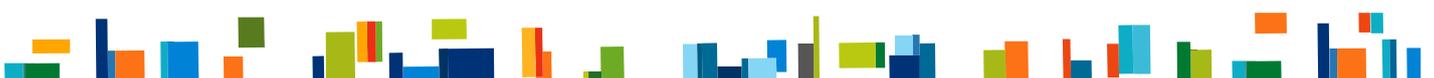
תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-04/05/2021 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	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 בקומה ב' על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה. ו. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.

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.**



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 20א

6910/16	גוש/חלקה	22-0355	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	01/03/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0084-020	תיק בניין
335.00	שטח	20-01756	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ל.פ. נכסים בע"מ
פינסקר 40, תל אביב - יפו 6314613

עורך הבקשה

חנוך פופר
הארד 5, תל אביב - יפו 6971057

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

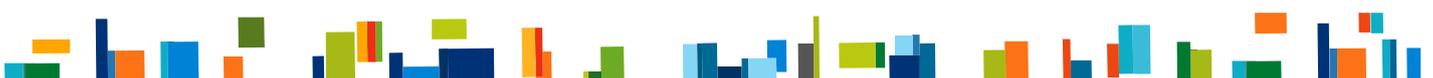
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 4,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, חומר הפרגולה: בטון, השימוש
בתוספת המבוקשת: למגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

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

נוכח האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקומית לתקן את ההחלטה מיום 8.1.2020 ולאשר כהקלה את הבנייה על
הגג בגובה של 3.3 מ' מרצפה לרצפת הגג העליון ועד 4.5 מ' נטו במקום 2.5 נטו ו- 4 ברוטו.

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38). חובה לכנות את התוספת רק לאחר ביצוע חיזוק המבנה הקיים. |
| 3 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. |
| 4 | תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |



תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 06/12/2023:

זרון ספיר: דיון נוסף, עניין של שומה השבחה, חזרנו לנושא תיקון אישור החלטה מיום 8.1.2020 ולאשר כהקלה את הבנייה בקומת הגג. נעשו פרסומים, לתקן את חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023:

לתקן את ההחלטה מיום 8.1.2020 ולאשר כהקלה את הבנייה על הגג בגובה של 3.3 מ' מרצפה לרצפת הגג העליון ועד 4.5 מ' נטו במקום 2.5 נטו ו- 4 ברוטו.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הוז דב 26

7113/41	גוש/חלקה	22-0043	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	06/01/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0506-026	תיק בניין
452.00	שטח	19-00342	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורבן 38(דב הוז 26) בע"מ
יבנה 15, תל אביב - יפו 6579119

עורך הבקשה

גלעד אולמן
ההגנה 16, חולון 5827724

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

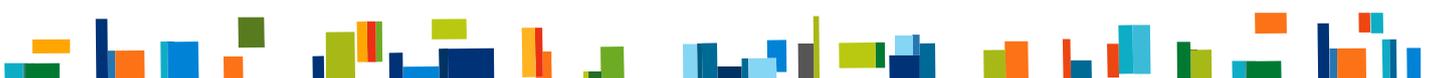
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת בנייה שלא בהיתר בקומת הקרקע.
מבוקש פירוק גג אסבסט בשטח של 24 מ"ר,
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים בקומת הקרקע,
שימוש מבוקש: מגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 52, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לתקן את סעיף 1.1 בהחלטת הוועדה מתאריך 16/02/22 ולאשר תוספת קומת מרתף אחת עבור מאגר מים, חדר משאבות וחדר טכני.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הגשת דו"ח 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 תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה);
3	תשלום אגרות והיטלים;
4	תיאום גורמי התכנ הרלוונטיים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורם בהתאם.
5	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 26/03/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבניה
6	תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
7	אישור רשות הכבאות



תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים |
| 2 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. |
| 4 | בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
בעת ביצוע עבודות ההריסה/בניה, לאחר קבלת אישור להתחלת עבודות:
- פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
- האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו. |

תנאים להתחלת עבודות

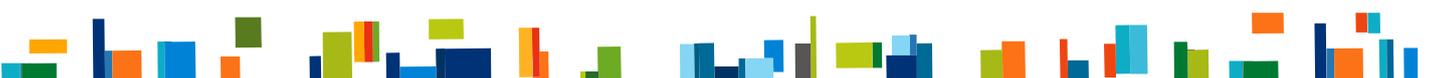
- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני. |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 4 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא |
| 2 | השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201900342 על כל 27 סעיפיה. |
| 3 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 4 | לבקשה לתעודת גמר חובה לצרף:
- אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האבססט שפורק. |
| 5 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |

הערות

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





#	התנאי
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4.66 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

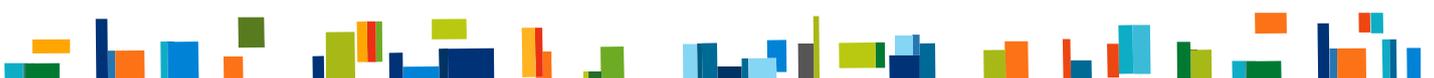
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 06/12/2023:

דורון ספיר: דיון נוסף לצורך תיקון החלטה לטובת ביטול 2 קומות מרתף, ולאשר תוספת קומת מרתף עבור מאגר המים, חדר משאבות וחדר טכני, לתקן את סעיף 1.1.
מיטל להבי: דוב הזו הוא רחוב צר בעקרון. בדקנו האם יש דרישות כיבוי אש שיכולות להביא לצמצום יותר גדול של החנייה? אנחנו בשלב ההיתר.
איריס גלאי: הנושאים של רוחב הדרך נבדקים עוד לפני שהבקשה נקלטת. זה אישור שאנחנו מבקשים לגבי רוחב הדרך עוד לפני שקולטים את הבקשה. מה שכן, אני מניחה שהגישו הצהרה לרוחב הדרך של עורך הבקשה, מאפשר לכבאית אם יש מקום ברוחב הדרך.
מיטל להבי: אני לא חושבת שאי פעם תוכנית הבקשה חוזרת אלינו. אני רוצה להבין איזה פרוצדורה אנחנו יכולים לעשות לעתיד לבוא. יש לנו רחובות צרים שמקבלים תמ"א ו/או התחדשות עירונית. אני רוצה לדעת מה זה אומר?
אודי כרמלי: את צודקת באופן עקרוני, אבל לא צודקת באופן פרטני. הבקשות הפרטניות שמגיעות לכאן מקבלות אישור מוקדם ותנאי סף של כיבוי אש לגבי רוחב הדרך. אנחנו לא מאשרים כאן בקשה שלא עברה כיבוי אש, אין לנו יכולת כזאת. תחשבו על המאמץ של היזמים שנאשר כאן בקשה, ואי אפשר לאשר אותה בגלל כיבוי אש, זה מהלך בתוך הליך ההיתר, יש כאן תנאי סף מקדים לעניין רוחב הדרך.
מיטל להבי: אתה מבין מה ההבדל. אולי שווה לעשות עבודה לקדנציה הבאה, מה העלות תועלת שעיריית תל אביב תשקיע ברכישת שני כבאיות צרות כדי לאפשר שחרור היתרים בלי גריעת חנייה ברחוב.
אודי כרמלי: את מתארת בעייה שכמעט וכבר לא קיימת. זה עונה במקרים סופר נקודתיים, כדי לעשות עכשיו עבודת אמפקט, עד כמה הנושא הזה, קיבלנו סטטוס קוו של כיבוי אש.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023:

לתקן את סעיף 1.1 בהחלטת הוועדה מתאריך 16/02/22 ולאשר תוספת קומת מרתף אחת עבור מאגר מים, חדר משאבות וחדר טכני.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שיינקין 42

7430/31	גוש/חלקה	22-2053	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0018-042	תיק בניין
846.00	שטח	21-02234	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איוויב שיינקין 42 תלא אביב בע"מ
שינקין מנחם 42, תל אביב - יפו 6523224

עורך הבקשה

יניב פרדו
בית חורון 117, תל אביב - יפו

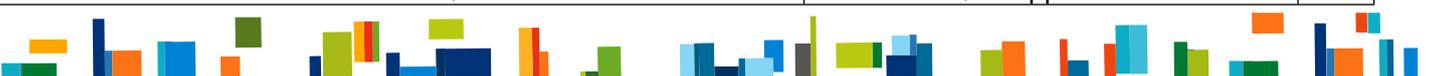
תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1255.53, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אשפה, חדר גז, 3 דירות, מסחר, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור: מסחר ומגורים, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 23, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 28, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	הניג ארז - שיינקין 40, תל אביב - יפו 6523222	אנחנו מתנגדים לבניית קומה שישית בבניין הנדון. דירתנו נמצאת בקומת קרקע (דירת גן), צמוד לבנין הנדון. הוספת קומה שישית תסתיר לנו את השמים, תמנע מאור להיכנס לחצר הבית ותוך הבית עצמו, ותסתיר לנו את השמש בכל שעות היום. ידוע שלהקטנת כמות האור ומניעת שמש ישירה יש השפעות בריאותיות שליליות שתביא לנזקים בריאותיים של בני הבית. נוסף על כך, בתוכנית מפורטת מס' 2385 ב.מ. מס' 44 בסעיף 9.2.2 מצויין בפירוש שלא תותר בניית דירה מעל 5 קומות ועד לגובה של 15 מטר, אלא אם כן היא פונה לשטח ציבורי פתוח, שזה לא המקרה הנדון.
2	עמית זהבה - שיינקין 44, תל אביב -	עיריית תל - אביב שלום רב,



נימוק	מתנגדים	#
<p>אימי הינה אישה כבת 76 שנה והינה חולה אונקולוגית ובמצב סיעודי. הבניה בבניין שבשיינקין 42 שממול לדירתה ממול לחדר השינה שלה ומול סלון ביתה יגרום לה לרעש בלתי נסבל וללכלוך ולאבק בלתי פוסקים אשר לא יאפשרו לה מחיה נאותה בדירתה.</p> <p>בנוסף, הבנייה לגובה הצפויה בבניין שבשיינקין 42 תחסום את הנוף הנשקף מדירתה וכן תחסום גם את האור והאוויר הטוב המגיעים לדירתה, ואשר יוחלפו במפלצת בטון שתמוקם מול דירתה ואשר יגורו בה אנשים אשר יתצפתו לכיוונה.</p> <p>בנוסף, יובא לידיעתכם כי הבניין בשיינקין 42 שופץ חיצונית ורוב הדירות בו הינן דירות קטנות משופצות ומאובזרות המיועדות להשכרה לאוכלוסיה הצעירה, דבר התואם את חזונו של ראש העיר מר חולדאי. ברם, התוכנית הנוכחית המיועדת ביחס לבניין בשיינקין 42 תיצור דירות יוקרה לעשירים בלבד ולתושבי חוץ, אשר חלקם יחזיקו את הדירות כשהן ריקות רוב הזמן וכשהן מיועדות לשימוש עבורם לתקופות קצרות בלבד, וזאת כאמור בסתירה לחזונו של ראש העיר הנוכחי.</p> <p>כמו כן, אנו נעמוד על כל זכויותיה של אימי בנדון בכל ערכאה שתידרש, לפי כל דין.</p> <p>לידיעתכם.</p> <p>עוד"ד דניאל עמית</p>	<p>יפו 6523230</p>	

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. מטרת תכנית 4320 רובע 5 ו-6 המופקדת הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכניות החלות והתכנית המופקדת, ועל כן ההתנגדות אינה מתקבלת הבניה המבוקשת כוללת 5 קומות וקומת גג חלקית. לאור כך שמדובר על בקשה מכח תמ"א 38, אשר לפיה ניתן להגדיל את התכסית מ 50% ל- 65%, בנוסף לצפיפות ניתן לקבל בה יחידת דיור.</p>	1
מומלץ לא לקבל	<p>הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. מטרת תכנית 4320 רובע 5 ו-6 המופקדת הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכניות החלות והתכנית המופקדת, ועל כן ההתנגדות אינה מתקבלת</p>	2



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מלאה) עבור סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.

כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

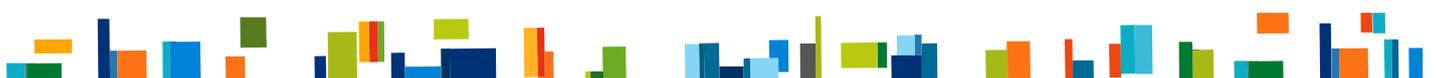
- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת כ- 1167 מ"ר
 - הקמת קומת גג חלקית 65% משטח הגג מכוח תמ"א 38
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ'
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- כולל ההקלות הבאות:**
- 10. פטור ממרפסת שרות
 - 11. הגבהת הבניין עד לגובה של 22.2 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית
 - 12. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מהרווח המותר
 - 13. חריגה מהתוכנית המופקדת לעניין שטח המסחר המינימלי בקומת הקרקע (פחות מ- 50%).

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. מטרת תכנית 4320 רובע 5 ו-6 המופקדת הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכניות החלות והתכנית המופקדת. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.

בכפוף 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 לפי דין לשלב בקרת התכן |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 5 | נדרש להשלים מיקום לאיחסון קרטונים, ואיוורור מאולץ לחדר. |
| 6 | אישור משרד הבריאות |
| 7 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |



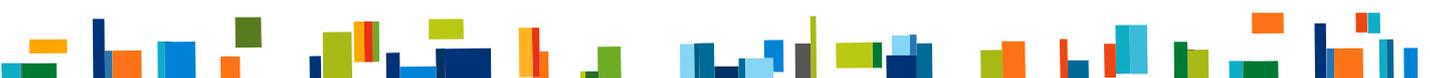
#	התנאי
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. (תמ"א 10/ד/10 סעיף: 10.12)
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30626 ט.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	אושרה כריתה של עצים מספר 6, 7 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').
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
9	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: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
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	1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

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

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מלאה) עבור סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.

כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת כ- 1167 מ"ר
 - הקמת קומת גג חלקית 65% משטח הגג מכוח תמ"א 38
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ'
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- כולל ההקלות הבאות:**
- o פטור ממרפסת שרות
 - o הגבהת הבניין עד לגובה של 22.2 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית
 - o הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מהרווח המותר
 - o חריגה מהתוכנית המופקדת לעניין שטח המסחר המינימלי בקומת הקרקע (פחות מ- 50%).

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. מטרת תכנית 4320 רובע 5 ו-6 המופקדת הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף



התכניות החלות והתכנית המופקדת. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.

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

תנאים למתן היתר

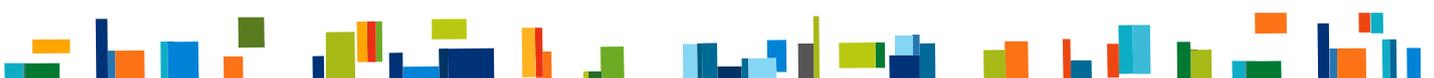
#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	נדרש להשלים מיקום לאיחסון קרטונים, ואיוורור מאולץ לחדר.
6	אישור משרד הבריאות
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
8	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 שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. (תמ"א 10/ד/10 סעיף: 10.12)
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	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.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30626 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן



#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	* לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	אושרה כריתה של עצים מספר 6, 7 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').
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
9	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
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	(1 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

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.



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בורוכוב 31

6904/191	גוש/חלקה	23-0163	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	22/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0075-031	תיק בניין
266.00	שטח	19-00987	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אסתר זילברשפיץ
בורוכוב 31, תל אביב - יפו 6425221 לואיז קאהן
בורוכוב 31, תל אביב - יפו 6425221 הפרויקט בבורוכוב 31 ת"א בע"מ
אחדות העבודה 16, גבעתיים 5320302

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

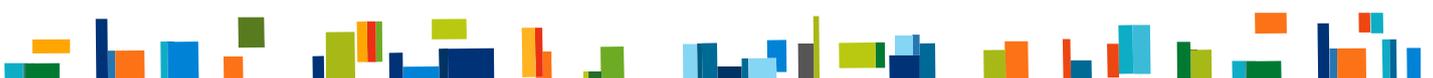
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 2, אחר: תוספת ממ"דים וחיזוק בנין מתמ"א 38, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 230, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
לכבוד עיריית תל אביב מחלקת התכנון והבניה הנדון -התנגדות לבניה ברחוב בורוכוב 31. שלום רב ברצוננו להתנגד לתוכנית האמורה. לאור נסיון של הרבה שנים של שכנות ברצוננו להבטיח לנו נזק מינימלי כתוצאה מהעבודות של הפרויקט הנ"ל. לכן אנו דורשים ביטוח לזכותנו לכל נזק שיגרם לבניין שלנו כתוצאה מהעבודות. אנו דורשים שהבניין יהיה מכוסה, כך שנהיה מוגנים מאבק ופסולת. אנו דורשים התחייבות לשעות עבודה סבירות ולא בשישי שבת. בכבוד רב יעקב ליפשיין אורי ליפשיין	ליפשיין אורי - בורוכוב 29, תל אביב - יפו 6425213, ליפשיין יעקב - בורוכוב 29, תל אביב - יפו 6425213	1

התייחסות להתנגדויות:



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. על המבקשים לעמוד בתקנות והנחיות הנדרשים כך שלא יהוו נזק למגרשים הגובלים, בנוסף, ככל שלטענת המתנגדים יש פגיעה ברכושם ניתן לפנות לערכאות המתאימות לבדיקה.	מומלץ לא לקבל

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבנין קיים בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומה רביעית חלקית שחזוקה נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38.
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יח"ד

כולל זכויות מכח תמ"א 38:
לתוספת ממ"ד עד קו בנין אחורי של 3.0 מ'
לתוספת ממ"ד עד קו בנין צדדי של 2.0 מ'

כולל ההקלות הבאות:
-בניית קומה חלקית על הגג בתכסית 65%
-ניוד זכויות בניה שלא נוצלו מקומות התחתונות לקומת גג חלקית
-הקלה מגובה 2.5 מ' ל-3.3 מ' בקומת הגג החלקית
-הקלה לאי שמירה על נסיגה 1.2 מ' מהצדדים בקומת גג חלקית
-בנית פרגולה מבטון בקומת גג חלקית
-הקמת בריכה במפלס קומת גג

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

3. לדחות את ההתנגדות לאור כך שהבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. על המבקשים לעמוד בתקנות והנחיות הנדרשים כך שלא יהוו נזק למגרשים הגובלים, בנוסף, ככל שלטענת המתנגדים יש פגיעה ברכושם ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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



#	התנאי
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	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 ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
6	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

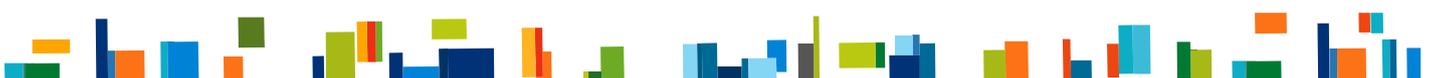
#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות
3	אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק
4	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים בסביבת המגרש
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

התנאי



- # 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 2.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) וקומה רביעית חלקית שחיוקה נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38.
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 6 יח"ד

כולל זכויות מכח תמ"א 38:

-לתוספת ממ"ד עד קו בנין אחורי של 3.0 מ'
-לתוספת ממ"ד עד קו בנין צדדי של 2.0 מ'

כולל ההקלות הבאות:

-בניית קומה חלקית על הגג בתכסית 65%
-ניוד זכויות בניה שלא נוצלו מקומות התחתונות לקומת גג חלקית
-הקלה מגובה 2.5 מ' ל-3.3 מ' בקומת הגג החלקית
-הקלה לאי שמירה על נסיגה 1.2 מ' מהצדדים בקומת גג חלקית
-בנית פרגולה מבטון בקומת גג חלקית
-הקמת בריכה במפלס קומת גג

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

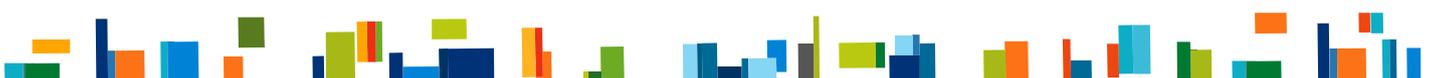
3. לדחות את ההתנגדות לאור כך שהבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. על המבקשים לעמוד בתקנות והנחיות הנדרשים כך שלא יהיה נזק למגרשים הגובלים, בנוסף, ככל שלטענת המתנגדים יש פגיעה ברכושם, ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



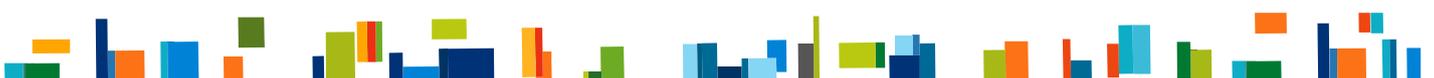
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
6	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	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	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.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	רשיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות
3	אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק
4	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים בסביבת המגרש
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.



הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה התבור 16, התבור 18

7228/26	גוש/חלקה	23-0214	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	30/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה מרתפים	סיווג	0131-016	תיק בניין
356.00	שטח	22-01558	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אייל מרחב
הלימון 7, רעננה 4358407
הלימון 7, רעננה 4358407

עורך הבקשה

רן גולדמן
אלחריזי 8, תל אביב - יפו 6424407

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר: משרד לבעל מקצוע חופשי,
פירוט נוסף: הכשרת מרתף קיים בפועל לפי תכנית ע1 והסבתו למשרד לבעלי מקצועות חופשיים עם כניסה נפרדת

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
דרישתנו להסיר לאלתר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעלי מקצוע חופשי בשטח הנ"ל. לאחר אסיפת כל הדיירים אלו הטענות שעלו במהלך הישיבה: (1) פגיעה ממשית בשווי הנכס. (2) משיחה עם בעל הנכס החדש עולה, כי רצונו לפתוח כניסות נוספות מחזית הבניין, דבר שלא יעלה על הדעת וגובל בהשתלטות על שטחים משותפים של הבניין. הדבר יחבל בנראות חזית הבניין והגינה במקום. (3) מטרד גדול כתוצאה מכמות האנשים שיבקרו במקום, ורעש גדול מבתי העסק שיפעלו במקום במשך שעות היום לילה. (4) כמות אנשים שיבקרו במקום תוביל לכלוך, התכנסויות נוספות בכניסה לבניין, עישון של העובדים בחצר המשותפת של הבניין, שליחים של דברי מאכל וכו' שיגיעו למקום ויפריעו במשך שעות היום ואולי גם הלילה. (5) יש לציין שתשתיות הביוב במרתף גרמו בעבר לסבל רב כתוצאה מסתימות והצפות של שפכים מהמרתף בתדירות גבוהה.	גרמה יאיר - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516 הררי יגאל - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516 וקנין משה - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516 כרמלי יוסף - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516 לוי יובל - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516 מארק אסתר - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516 מזמון מרים - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516 מיכאלי אשר - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516 חיימוביץ מיכל - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516 שטרנברג שושנה - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516 שמריה חנה - התבור 16, תל אביב - יפו 6525516	1



נימוק	מתנגדים	#
<p>(6) פגיעה בצביון הבניין המשותף שגרים בו דיירים מבוגרים, זתיים, צעירים וילדים שמחפשים לכבד ולשמור על אורח חיים מכבד, שקט ונקי. כיאה לבניין מגורים.</p> <p>(7) אנו רואים בהיתר זה סכנה בריאותית והגיינית.</p> <p>(8) פגיעה ניכרת של היצע החניה ברחוב שגם כך סובל ממצוקת חניה גדולה.</p> <p>(9) חדר ביטחון הקיים בבניין אינו מסוגל להכיל את כמות הדיירים שגרים בבנין כרגע, כל שכן תוספת לא ידועה של אנשים שיגיעו כתוצאה מהיתר בניה זה. ויהווה סכנה בעת מצב ביטחוני כזה או אחר.</p> <p>(10) אנו דורשים שנציג מטעמכם יגיע לבקר בנכס ויבין בדיוק את סיבת ההתנגדות. להזכירכם מדובר בנכס ישן המחייב ביקור לפני מתן היתר ותחילת עבודה. לא נאפשר ביצוע עבודות ללא ביקור פיזי של נציג מטעמכם, על מנת למנוע גרימת נזק לבניין ולדירות שלנו. ומבלי לפגוע בזכויות.</p> <p>נא התייחסו לנאמר לעיל בכובד ראש. תודה של שיתוף הפעולה. דיירי הבניין התבור 16 ת"א.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>(1) הטענה הינה טענה קניינית. הועדה דנה בשיקולים תכנונים בלבד.</p> <p>(2) הטענה נכונה, המבוקש בניגוד להוראות תכנית ע'1, הדבר תוקן .</p> <p>(6) השימוש המבוקש מותר בהתאם לתכנית ע'1. תוך שמירה על משרד לבעלי מקצוע חופשי אשר לא יהוו מטריד למגורים בבניין וכך מבוקש. קיימת בהוראות התוכנית הגדרה ברורה למקצועות הניתנים לשימוש במשרד. לכל הפרעה או אי עמידה בהוראות שתתקיים ניתן לפנות לגורמים האמונים על שמירת הסדר.</p> <p>(8) הוגשה התחייבות המבקש לתשלום תקן החניה הנוסף בשל השימוש המבוקש להסדרת חניות נוספות בעיר לרווחת התושבים.</p> <p>(9) לשימוש המבוקש במקלט מבוקשת תוספת ממ"מ על המקלט הקיים לדיירים.</p> <p>(3) (4) (5) (10) הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה והמבוקש תואם הוראות התוכניות החלות. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.</p> <p>(10) הבקשה מוגשת בליווי יועצים מקצועיים לעניין קונסטרוקציה, אינסטלציה וחשמל מטעם המבקש להבטחת עמידת הבניין הקיים במבוקש.</p>	1

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, עם דירות צמודות קרקע, בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור סה"כ 8 יחידות דיור.
הכוללים:



- **בקומת המרתף:** אישור בדיעבד להרחבת שטח המרתף ללא היתר מ-37מ"ר לכ-123מ"ר, הריסת חדר הסקה ותוספת ממ"ד בקומת המרתף, שימוש חורג לצמיתות למשרד למקצוע חופשי, הסדרת חזית חלונות זכוכית לשטח חצר אנגלית
- **בחצר:** הריסת מדרגות קיימות בשטח חצר אנגלית ובניית מעקה בטיחות סביב

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 123 מ"ר לצמיתות

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

3. לא לקבל את ההתנגדות שכן בניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה והמבוקש תואם הוראות התוכניות החלות. מוצע ממ"מ בנוסף על המקלט הקיים, הוגשה התחייבות לתשלום קרן חניה עבור תקן החניה הנוסף בשל השימוש להסדרת חניות נוספו בעיר לרווחת התושבים שכן הבקשה מוגשת בליווי מקצועי של קונסטרוקטור, אינסטלציה וחשמל להבטחת עמידת הבניין הקיים במבוקש.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

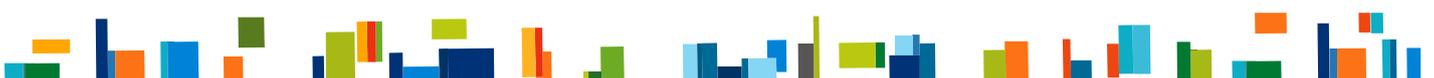
#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
---	-------



- | | | |
|---|---|--|
| | # | 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 1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 06/12/2023:

רוני רבנר: אני מבקשת לציין, בדרפט רשום לי שזה מסלול לבנייה חדשה, הבקשה היא לתוספות בנייה.
 דורן ספיר: הבקשה היא תוספות ושינויים, חוות דעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-021 מתאריך 06/12/2023:

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, עם דירות צמודות קרקע, בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור סה"כ 8 יחידות דיור.
 הכוללים:

- **בקומת המרתף:** אישור בדיעבד להרחבת שטח המרתף ללא היתר מ-37מ"ר לכ-123מ"ר, הריסת חדר הסקה ותוספת ממ"ד בקומת המרתף, שימוש חורג לצמיתות למשרד למקצוע חופשי, הסדרת חזית חלונות זכוכית לשטח חצר אנגלית

- **בחצר:** הריסת מדרגות קיימות בשטח חצר אנגלית ובניית מעקה בטיחות סביב

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 123 מ"ר לצמיתות

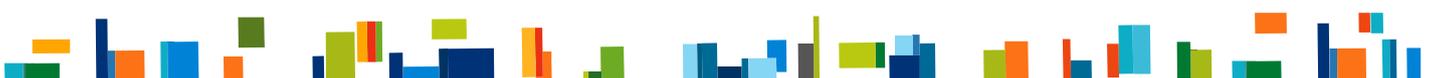
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

3. לדחות את ההתנגדות שכן בניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה והמבוקש תואם הוראות התוכניות החלות. מוצע ממ"מ בנוסף על המקלט הקיים, הוגשה התחייבות לתשלום קרן חניה עבור תקן החניה הנוסף בשל השימוש להסדרת חניות נוספו בעיר לרווחת התושבים שכן הבקשה מוגשת בליווי מקצועי של קונסטרוקטור, אינסטלציה וחשמל להבטחת עמידת הבניין הקיים במבוקש.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים לפי 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



#	תנאי
5	יש להציג את אישור פיקוד העורף לממ"ד.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

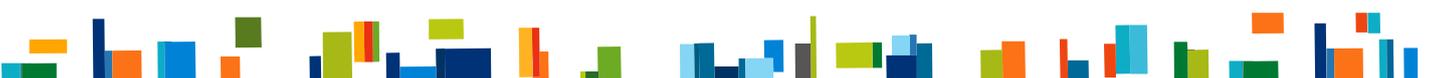
#	תנאי
1	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2	אישור רשות הכבאות

הערות

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



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני משה 33, דרך נמיר מרכזי 99

6107/389	גוש/חלקה	23-0418	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	13/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0557-033	תיק בניין
775.00	שטח	22-03066	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורבן בני משה 33 ת"א בע"מ
המסגר 35, תל אביב - יפו 6721407

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): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1589.8, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים טכניים וחנייה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: תא קליטה לחניון אוטומטי, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 32, על הגג: קולטי שמש, אחר: קולטי שמש, יחידות עיבוי מיזוג אויר, מפוחים, גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: בניית בניין חדש בקיר משותף עם חלקה 388 גוש 6107.

התכנון יכולול 9 קומות מעל מפלס הכניסה הכוללות קומת קרקע וקומת גג חלקית בנסיגות לפי התוכניות התקפות.

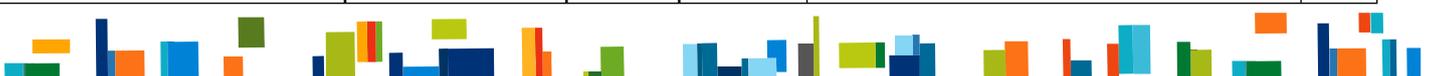
בנוסף, מתוכננות 3 קומות מרתף לצורכי אחסנה, מערכות ומתקנים טכניים וחנייה. המרתף יתוכנן בזיקת הנאה עם החלקה הגובלת בקיר המשותף עם חלקה 388 גוש 6107.

סה"כ מתוכננות 32 יח"ד. העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	שרון שני - מצדה 9, בני ברק 5120109	(1) בקשת ההיתר מנוגדת להוראות תכנית רובע 4 ונעדרת תימוכין קנייניים, הואיל ולא ניתנה הסכמה של 100% מבעלי הדירות לבניה בקיר משותף לפי דרישות סעיף 4.1.2.ט לתכנית.



#	מתנגדים	נימוק
		<p>(2) הבקשה חורגת מהוראות תכנית רובע 4 מבחינת תכנית הבניין.</p> <p>(3) יש לדחות את הפרוייקט עד להשלמת תכנון סביבת תחנת המטרו הסמוכה וקבלת כל האישורים הנדרשים על פי תכנית המטרו והחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה שכן המבוקש בתחום הטבעת הראשונה בתמ"א 70.</p> <p>(4) השיקולים לאישור הקלה תומכים בעמדת המתנגדת ומחייבים את דחיית הבקשה שכן הנזק שיגרם למתנגדת כתוצאה מהפרוייקט כבד ולא מוצדק (קבלת דירה פחותת ערך ונטולת יתרונות תכנוניים..).</p> <p>(5) הליך המו"מ והחתמת הדיירים לא היו תקינים והם אינם עומדים בדרישות החוק והנהלים הרלוונטיים</p>

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>(1) בניגוד לטענת המתנגדת, במידה וניתן היה לאשר הארכת קיר משותף, הרי שההסכמה הנדרשת איננה מהמגרש המבקש אלא מהבעלים בחלקה הגובלת בלבד. במקרה זה בו מדובר בבניה בו זמנית הוראות סעיף 4.1.2 ט(1) אינן חלות.</p> <p>(2) הטענה אינה מתקבלת. נבדק ונמצא כי תכנית הבניין עומדת בהוראות רובע 4</p> <p>(3) הטענה אינה מתקבלת. מדובר בבקשה להיתר מכוח תכנית רובע 4 שהינה תכנית שאושרה גם מכוח סעיף 23 לתמ"א שהזכויות בה מוקנות ללא דרישת פרסום לנושא זכויות הבניה ועל כן ניתן להמשיך ולהוציא היתרי בניה כרגיל. בנוסף לבקשה הוגשו אישורי חברת נת"ע.</p> <p>(4) הבקשה איננה כוללת הקלה אלא פרסום שנעשה בהתאם להוראות התכנית אשר במקרה זה לא ניתן לאשרו בשעה שהסעיף אינו רלוונטי למקרה של בניה בו זמנית.</p> <p>(5) הטענה הינה קניינית. יובהר כי הועדה דנה בהיבטים תכנוניים בלבד. לכל נושא אחר ניתן לפנות לערכאות המתאימות.</p>	מומלץ לא לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצעת בניה בקו 0 שאינה בקיר משותף מתואם בין שני המגרשים בכתובת בני משה 33 ובני משה 31, בשעה שתלויות ועומדות שתי בקשות לבניה חדשה בו זמנית בשתי כתובות אלו.
- מוצע חדר אופניים בקומת הקרקע בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- לא נראה מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.



- מוצעים מסתורי כביסה בכנייה חדשה בהבלטה מתוואי הבניין. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 - מוצעים 23 פאנלים סולאריים עבור 32 יח"ד. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
 - במסמכי הבקשה לא צורפה תכנית פיתוח ולא צורפה פריסת גדרות.
2. לדחות את ההתנגדות בהתאם לכתוב מעלה בהתייחסות להתנגדויות ובהערות נוספות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | מפרט שימור עצים בוגרים מיוני 20222 של נמרוד שיינר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6578.50 ₪. |
| 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. |

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

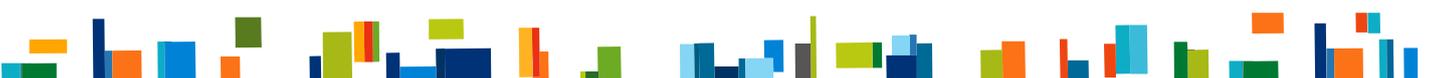
- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. |
| 2 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 06/12/2023:



מיטל להבי: למה קו 0 מפריע לנו?
רוני רבנר: הבניינים קיימים היום בקו 0 יחסית קטן, הם שניהם מבקשים להיערך ולהיבנות מחדש, שניהם עם אותו אדריכל, שני יזמים שונים לכל אחד מהם. בניין אחד מבקש לבנות קו 0 לכל אורך המגרש והבניין השני מבקש לבנות בקו 0 רק לאורך חלק מהבניין הראשון. בגלל זה אנחנו לא יכולים לאשר לשניהם.
מיטל להבי: זה אותו אדריכל, אין התנגדויות, אז מה אכפת לנו?
הראלה אברהם אוזן: זה פשוט לא תואם את התוכנית. התוכנית מבקשת בניה בקיר משותף. הגם שזה אותו אדריכל, הוא אמור לתכנן מה שנקרא בצורה אחת, מסתבר שהלקוחות שלו הם לא אותם לקוחות, הוא הגיש תכנון שלא תואם את התוכנית.
שמעון ברנשטיין: מדובר בשני מגרשים שונים. מגרש אחד בונה על קו 0, מבחינה תכנונית זה יותר נכון לו, מכיוון שיש לו הפקעה וכך הוא יכול לקבל את מלוא הזכויות. לעומת זאת המגרש השני מתכנן לפי תכנית של 50% לאור כך שהוא מגרש הגדול מ 750 מ"ר, לכן הוא לא מתכנן כמו תב"ע נפחית רגילה, בתחום קווי הבניין במלואם. במידה והם היו נצמדים לקו "0" לכל האורך, הם לא היו מקבלים מספיק כיווני אויר לדירות ולכן לטענתם זה התכנון הנכון יותר
מיטל להבי: בהינתן שאתה יודע שהבניין שהציע קו 0 מוחלט גם מקבל הצמדה, אני שואלת האם אתה חושב שהיה פתרון אחר לאור הקונפליקט הזה?
שמעון ברנשטיין: אני חושב שמה היה חסר פה וזה מאוד לא ברור לי, שיש את אותו אדריכל והיזמים רצו כל אחד משהו אחר. אם היזמים היו יושבים יחד עם האדריכל, היו יכולים להגיע לפתרון אחר.
מיטל להבי: הפתרון הנכון שכאילו שהמגרש יותר קטן יש לו זכויות נמוכות הזכויות שלו של המגרש השני? אני רוצה להבין מה הפתרון האדריכלי לא הקנייני, מבחינת הקנייני אני מבינה מה הפתרון האדריכלי.
שמעון ברנשטיין: מה שקורה, קודם כל הם לא הציעו פתרון אדריכלי, אם כל אחד נצמד לתוכנית שלו, אני בטוח שאם הם היו יושבים יחד עם האדריכל הם היו מגיעים לפתרון.
רוני רבנר: שני המגרשים הם מעל 750 מ"ר ומחויבים בהוראה של עד 50% תכנית לקומה, פרט אחד שלא צוין פה בני משה 33 הוא פינתי לדרך נמיר לכן הוא מחויב להפקעה, בגלל זה הוא זכאי לקומה נוספת, מאחר וכך ולו הבניינים היו בקיר משותף בני משה 31 גם מקבלים קומה נוספת. הבחירה שלהם לא להיצמד לקו בניין לכל האורך אלא להישאר בנסיגה בשביל כיווני אויר. עדיין הם מרוויחים כאן עוד קומה. בכל דרך אתם חייבים לשלול מאחר וזה לא עומד בהוראות.
מיטל להבי: אני הייתי רוצה אם אפשר, לא נשוב ולדון, לשבת שני המגרשים יחד ולמצוא פתרון.
רוני רבנר: זאת הייתה הדרישה הראשונה שלנו.
מאיר אלואיל: מיטל, יש לי ניסיון לא טוב עם החלטות כאלה, להחלטות עם הרבה רצון טוב. בפועל, הן לא מתקדמות לשום מקום, הכי טוב שהם יקבלו את ההחלטות, יתכנסו לוועדת הערר או ביניהם. לא על חשבון הבקשה שלא מטופלת שהם יעשו את זה מחוץ להליכי הרישוי, זה לא תורם לאף אחד.
מיטל להבי: יש לנו משהו חוקי שמונע מאתנו לקבל את ההחלטה הזו?
הראלה אברהם אוזן: את צודקת. בעבר הנושא של הגישור היה פה על הפרק, מאז תיקון 101 והתקנות משנת 2016 עברנו הרבה דברים, אנחנו היום נמצאים בלוח זמנים שצריך לקבל החלטות, על הפרויקט הספציפי הזה הרישוי וגם השירות המשפטי השקיע עשרות שעות עבודה גם אנחנו ראינו את מה שאת רואה וניסינו למצוא פתרונות וישבנו גם עם התכנון, הדרך היחידה הם צריכים לעשות קיר ישר. כתובת אחת בני משה 33, יש להם קיר משותף ישר הפרויקט ככה צריך להיצמד אליה.
מיטל להבי: אני אומרת, או קיר ישר שניהם, ואז שניהם מקבלים קומה נוספת, ואני הייתי רוצה להכניס את זה פה אין קיר ישר.
הראלה אברהם אוזן: לא, אי אפשר לאשר כרגע את מה שהם ביקשו כרגע. אם הם היו מבקשים לבנות בקיר 0 בקו בניי צידי, הם עשו שעטנז ואת זה אי אפשר לאשר את זה, צר לי.
מלי פולישוק: בעלי הנכס עצמם יודעים את כל הסיפור הזה? הם מקבלים את האינפורמציה.
רוני רבנר: אני מעבירה ליזם ולעורך הבקשה.
מלי פולישוק: אין להם מושג לבעלי הדירות, למה מעכבים אותם.
מאיר אלואיל: בדרך כלל הם נותנים יפוי כוח למי שמטפל להם בבקשה, והכל מרוכז כאן.





דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023:

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 14. מוצעת בניה בקו 0 שאינה בקיר משותף מתואם בין שני המגרשים בכתובת בני משה 33 ובני משה 31, בשעה שתלויות ועומדות שתי בקשות לבניה חדשה בו זמנית בשתי כתובות אלו.
 15. מוצע חדר אופניים בקומת הקרקע בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 16. לא נראה מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.
 17. מוצעים מסתורי כביסה בבנייה חדשה בהכלטה מתואמי הבניין. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 18. מוצעים 23 פאנלים סולאריים עבור 32 יח"ד. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
 19. במסמכי הבקשה לא צורפה תכנית פיתוח ולא צורפה פריסת גדרות.
2. לדחות את ההתנגדות בהתאם לכתוב מעלה בהתייחסות להתנגדויות ובהערות נוספות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני משה 31

6107/388	גוש/חלקה	23-0482	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0557-031	תיק בניין
763.00	שטח	22-03087	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קרן קרנדלן בע"מ
הארד 3, תל אביב - יפו 6971056

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): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1608.25, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים טכניים וחניה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 32, על הגג: קולטי שמש, אחר: קולטי שמש, יחידות עיבוי מיזוג אוויר, מפוחים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: בניית בניין חדש בקיר משותף עם חלקה 389 גוש 6107.

התכנון יכלול 9 קומות מעל מפלס הכניסה הכוללות קומת קרקע וקומת גג חלקית בנסיגות לפי התוכניות התקפות.

בנוסף, מתוכננות 3 קומות מרתף לצורכי אחסנה, מערכות ומתקנים טכניים וחנייה. המרתף יתוכנן בזיקת הנאה עם החלקה הגובלת בקיר המשותף עם חלקה 389 גוש 6107.

סה"כ מתוכננות 32 יח"ד.

, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	שרון שני - מצדה 9, בני ברק 5120109	(1) בקשת ההיתר מנוגדת להוראות תכנית רובע 4 ונעדרת תימוכין קנייניים, הואיל ולא ניתנה הסכמה של 100% מבעלי הדירות לבניה בקיר משותף לפי דרישות סעיף 4.1.2.ט לתכנית.



נימוק	מתנגדים	#
<p>(2) הבקשה חורגת מהוראות תכנית רובע 4 מבחינת תכנית הבניין.</p> <p>(3) יש לדחות את הפרוייקט עד להשלמת תכנון סביבת תחנת המטרו הסמוכה וקבלת כל האישורים הנדרשים על פי תכנית המטרו והחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה שכן המבוקש בתחום הטבעת הראשונה בתמ"א 70.</p> <p>(4) השיקולים לאישור הקלה תומכים בעמדת המתנגדת ומחייבים את דחיית הבקשה שכן הנזק שיגרם למתנגדת כתוצאה מהפרוייקט כבד ולא מוצדק (קבלת דירה פחותת ערך ונטולת יתרונות תכנוניים..).</p> <p>(5) הליך המו"מ והחתמת הדיירים לא היו תקינים והם אינם עומדים בדרישות החוק והנהלים הרלוונטיים</p>		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>(1) בניגוד לטענת המתנגדת, במידה וניתן היה לאשר הארכת קיר משותף, הרי שההסכמה הנדרשת איננה מהמגרש המבקש אלא מהבעלים בחלקה הגובלת בלבד. במקרה זה בו מדובר בבניה בו זמנית הוראות סעיף 4.1.2 ט(1) אינן חלות.</p> <p>(2) הטענה אינה מתקבלת. נבדק ונמצא כי תכנית הבניין עומדת בהוראות רובע 4</p> <p>(3) הטענה אינה מתקבלת. מדובר בבקשה להיתר מכוח תכנית רובע 4 שהינה תכנית שאושרה גם מכוח סעיף 23 לתמ"א שהזכויות בה מוקנות ללא דרישת פרסום לנושא זכויות הבניה ועל כן ניתן להמשיך ולהוציא היתרי בניה כרגיל. בנוסף לבקשה הוגשו אישורי חברת נת"ע.</p> <p>(4) הבקשה איננה כוללת הקלה אלא פרסום שנעשה בהתאם להוראות התכנית אשר במקרה זה לא ניתן לאשרו בשעה שהסעיף אינו רלוונטי למקרה של בניה בו זמנית.</p> <p>(5) הטענה הינה קניינית. יובהר כי הועדה דנה בהיבטים תכנוניים בלבד. לכל נושא אחר ניתן לפנות לערכאות המתאימות.</p>	1

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצעת בניה בקו 0 שאינה בקיר משותף מתואם בין שני המגרשים בכתובת בני משה 33 ובני משה 31, בשעה שתלויות ועומדות שתי בקשות לבניה חדשה בו זמנית בשתי כתובות אלו. לא ניתן להתייחס לקיר המשותף במגרש הסמוך כקיר קיים לצורך בקשה זו כאשר הבניה מבוקשת להריסה בבקשה אחרת ובהיקף אחר.



- מבוקשת קורה המשכית בין שטחי המרפסות בבניה קשיחה. בחריגה מקו בניין קדמי. לא ניתן לאשר.
- למסמכי התכנית לא צורפה תכנית פיתוח ולא צורפה פריסת גדרות.
- מוצעים 25 פאנלים סולאריים עבור 32 יח"ד. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.

2. לדחות את ההתנגדות בהתאם לכתוב מעלה בהתייחסות להתנגדויות ובהערות נוספות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מפרט שימור עצים בוגרים מיוני 2022 של נמרוד שיינר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6578.50 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

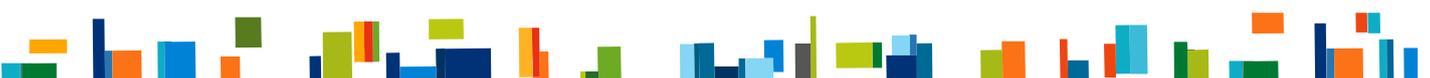
תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 06/12/2023:

מיטל להבי: למה קו 0 מפריע לנו?



רוני רבנר: הבניינים קיימים היום בקו 0 יחסית קטן, הם שניהם מבקשים להיערך ולהיבנות מחדש, שניהם עם אותו אדריכל, שני יזמים שונים לכל אחד מהם. בניין אחד מבקש לבנות קו 0 לכל אורך המגרש והבניין השני מבקש לבנות בקו 0 רק לאורך חלק מהבניין הראשון. בגלל זה אנחנו לא יכולים לאשר לשניהם.

מיטל להבי: זה אותו אדריכל, אין התנגדויות, אז מה אכפת לנו?

הראלה אברהם אוזן: זה פשוט לא תואם את התוכנית. התוכנית מבקשת בניה בקיר משותף. הגם שזה אותו אדריכל, הוא אמור לתכנן מה שנקרא בצורה אחת, מסתבר שהלקוחות שלו הם לא אותם לקוחות, הוא הגיש תכנון שלא תואם את התוכנית.

שמעון ברנשטיין: מדובר בשני מגרשים שונים. מגרש אחד בונה על קו 0, מבחינה תכנונית זה יותר נכון לו, מכיוון שיש לו הפקעה וכך הוא יכול לקבל את מלוא הזכויות. לעומת זאת המגרש השני מתכנן לפי תכנית של 50% לאור כך שהוא מגרש הגדול מ 750 מ"ר, לכן הוא לא מתכנן כמו תב"ע נפחית רגילה, בתחום קווי הבניין במלואם. במידה והם היו נצמדים לקו "0" לכל האורך, הם לא היו מקבלים מספיק כיווני אויר לדירות ולכן לטענתם זה התכנון הנכון יותר

מיטל להבי: בהינתן שאתה יודע שהבניין שהציע קו 0 מוחלט גם מקבל הצמדה, אני שואלת האם אתה חושב שהיה פתרון אחר לאור הקונפליקט הזה?

שמעון ברנשטיין: אני חושב שמה שמה היה חסר פה וזה מאוד לא ברור לי, שיש את אותו אדריכל והיזמים רצו כל אחד משהו אחר. אם היזמים היו יושבים יחד עם האדריכל, היו יכולים להגיע לפתרון אחר.

מיטל להבי: הפתרון הנכון שכאילו שהמגרש יותר קטן יש לו זכויות נמוכות הזכויות שלו של המגרש השני? אני רוצה להבין מה הפתרון האדריכלי לא הקנייני, מבחינת הקנייני אני מבינה מה הפתרון האדריכלי.

שמעון ברנשטיין: מה שקורה, קודם כל הם לא הציעו פתרון אדריכלי, אם כל אחד נצמד לתוכנית שלו. אני בטוח שאם הם היו יושבים יחד עם האדריכל הם היו מגיעים לפתרון.

רוני רבנר: שני המגרשים הם מעל 750 מ"ר ומחויבים בהוראה של עד 50% תכנית לקומה, פרט אחד שלא צוין פה בני משה 33 הוא פינתי לדרך נמיר לכן הוא מחויב להפקעה, בגלל זה הוא זכאי לקומה נוספת, מאחר וכך ולו הבניינים היו בקיר משותף בני משה 31 גם מקבלים קומה נוספת. הבחירה שלהם לא להיצמד לקו בניין לכל האורך אלא להישאר בנסיגה בשביל כיווני אויר. עדיין הם מרוויחים כאן עוד קומה. בכל דרך אתם חייבים לשלול מאחר וזה לא עומד בהוראות.

מיטל להבי: אני הייתי רוצה אם אפשר, לא נשוב ולדון, לשבת שני המגרשים יחד ולמצוא פתרון.

רוני רבנר: זאת הייתה הדרישה הראשונה שלנו.

מאיר אלוואל: מיטל, יש לי ניסיון לא טוב עם החלטות כאלה, להחלטות עם הרבה רצון טוב. בפועל, הן לא מתקדמות לשום מקום, הכי טוב שהם יקבלו את החלטות, יתכנסו לוועדת הערר או ביניהם. לא על חשבון הבקשה שלא מטופלת שהם יעשו את זה מחוץ להליכי הרישוי, זה לא תורם לאף אחד.

מיטל להבי: יש לנו משהו חוקי שמונע מאתנו לקבל את החלטה הזו?

הראלה אברהם אוזן: את צודקת. בעבר הנושא של הגישור היה פה על הפרק, מאז תיקון 101 והתקנות משנת 2016 עברנו הרבה דברים, אנחנו היום נמצאים בלוח זמנים שצריך לקבל החלטות, על הפרויקט הספציפי הזה

הרישוי וגם השירות המשפטי השקיע עשרות שעות עבודה גם אנחנו ראינו את מה שאת רואה וניסונו למצא פתרונות וישבנו גם עם התכנון, הדרך היחידה הם צריכים לעשות קיר ישר. כתובת אחת בני משה 33, יש להם קיר משותף ישר הפרויקט ככה צריך להיצמד אליה.

מיטל להבי: אני אומרת, או קיר ישר שניהם, ואז שניהם מקבלים קומה נוספת, ואני הייתי רוצה להכניס את זה פה אין קיר ישר.

הראלה אברהם אוזן: לא, אי אפשר לאשר כרגע את מה שהם ביקשו כרגע. אם הם היו מבקשים לבנות בקיר 0 בקו בנייני צידי, הם עשו שעטנז ואת זה אי אפשר לאשר את זה, צר לי.

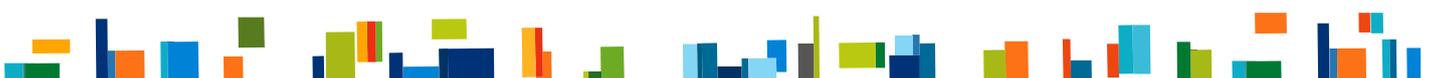
מלי פולישוק: בעלי הנכס עצמם יודעים את כל הסיפור הזה? הם מקבלים את האינפורמציה.

רוני רבנר: אני מעבירה ליזם ולעורך הבקשה.

מלי פולישוק: אין להם מושג לבעלי הדירות, למה מעכבים אותם.

מאיר אלוואל: בדרך כלל הם נותנים ייפוי כוח למי שמטפל להם בבקשה, והכל מרוכז כאן.

דורון ספיר: חוות דעת.



**ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023:**

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 20. מוצעת בניה בקו 0 שאינה בקיר משותף מתואם בין שני המגרשים בכתובת בני משה 33 ובני משה 31, בשעה שתלויות ועומדות שתי בקשות לבניה חדשה בו זמנית בשתי כתובות אלו. לא ניתן להתייחס לקיר המשותף במגרש הסמוך כקיר קיים לצורך בקשה זו כאשר הבניה מבוקשת להריסה בבקשה אחרת ובהיקף אחר.
 21. מבוקשת קורה המשכית בין שטחי המרפסות בבניה קשיחה. בחריגה מקו בניין קדמי. לא ניתן לאשר.
 22. למסמכי התכנית לא צורפה תכנית פיתוח ולא צורפה פריסת גדרות.
 23. מוצעים 25 פאנלים סולאריים עבור 32 יח"ד. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.

2. לדחות את ההתנגדות בהתאם לכתוב מעלה בהתייחסות להתנגדויות ובהערות נוספות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה החשמונאים 5א

6932/11	גוש/חלקה	23-0180	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	א0069-005	תיק בניין
235.00	שטח	22-02260	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פפיר בלב העיר (חשמונאים 5א, ת"א) בע"מ
תע"ש 1, רמת גן 5251243

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 5, מבוקשים שינויים פנימיים: מחיצות פנימיות וחלוקה פנימית לחדרים.,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים הינם בעלי זכויות בבניין הצמוד 5, לטענתם: אנו מתנגדים למיקום המזגנים במסגרת בקומת הקרקע על גבי הקיר עורפי על קו התפר עם החלקה של חשמונאים 5. המיקום המבוקש למזגנים יהווה מטרד לדירות הסמוכות בחשמונאים 5, שחלונות חדרי השינה שלהם הינם מטרים ספורים מהמיקום המבוקש למזגנים (הן בקומת הקרקע והן בקומה ראשונה). אנו מתנגדים למיקום המזגנים במסגרת הכביסה בקומה ד', ובכל קומה בה הוא ממוקם בסמיכות לקו התפר עם חשמונאים 5, שיהווה מטרד בשל הסמיכות לחדרי השינה (חדרים עורפיים) של הקומות השונות בחשמונאים 5. בדו"ח בדיקת מצב מבנה שהוגש במסגרת הבקשה, ומבוסס על בדיקה מיום 7 11 2019, בסעיף 1.1 צוין: "לאור התנגדות הדיירים בקומת הקרקע לכניסה לבדיקה – לא נסרקו האלמנטים בקומה זו", וכן: "ע"פ אינדיקציה בסריקה יש תפר בין מבנה 5א למבנה 5 עם קיר בלוק מכל צד של תפר". כמו-כן, בסעיף 2.3.2 צוין: "לאור	זגויסקי אילה - החשמונאים 5, תל אביב - יפו 6326417, יפה דן - שבדיה 55, חיפה 3491309, קונורטי סופי - החשמונאים 5, תל אביב - יפו 6326417, קידר יפעת - החשמונאים 5, תל אביב - יפו 6326417, קשיפוב טל - אחד העם 45, הרצליה 4638540	1



נימוק	מתנגדים	#
<p>התנגדות הדיירים לא היה אישור לעלות על הגג לבצע סריקה לאמת חתך ברוטו של התקרה. התקרה הינה תקרת צלעות – אך לאור חיפוי הגבס יש קושי במיפוי מלא וקביעת חתך נטו של התקרה. ניכר, כי בדיקות המבנה לא הושלמו כהלכה בכלל, ושל קו התפר בין חשמונאים 5 ל- 5א בפרט. הועדה מתבקשת לבחון את הנושא לעומק, ולהורות למבקש לבצע בדיקות כאמור, על מנת לשלול סיכון לפגיעה במבנה של חשמונאים 5. כמו-כן מתבקשת הועדה להתנות את ההיתר בהתחייבויות מצד בעלי הדירות בחשמונאים 5א, והיזם, לשפות את בעלי הדירות בחשמונאים 5 במידה ויגרם נזק לדירה או דירות מסויימות, או לבנין בכללותו.</p>		
<p>המתנגדת מתגוררת בבניין הסמוך, להלן טענותיה: ולא כל סיבה להוסיף עוד דירות לשכונה צפופה זאת. הוספת דירות לרחוב זה תקשה עוד יותר על הדיירים הגרים בא היום. כל תוספת דירה מעמיסה עוד צורך בחניה ותשתיות אשר גם ככה לא נמצאות המצב טוב. אנו כתושבי השכונה חושבים כי אין מקום להוסיף בניה במיוחד שאנו רואים מה קורה בפינת הרחוב שלנו שם הבניה מתמשכת המון זמן ומקשה על חיי השכונה.</p>	<p>שניאור בת חן - החשמונאים 5, תל אביב - יפו 6326417</p>	2

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1. לגבי הטענות למיקום המזגנים, הטענה מתקבלת חלקית העורך הרחיק את מסתורי הכביסה מקיר הבניין המשותף ושינה את מיקומי המזגנים במסתור. 2. לגבי דוח מצב מבנה, הטענה נידחת שכן הבקשה עברה תחנת קונסטרוקציה במכון רישוי</p>	1
התנגדות הוסרה	<p>הבקשה מכוח תוכניות תקפות ואין בטיעונים אלו לגרוע מהמבקשים לממש זכויותיהם בנכס. מטבעה של עיר להתפתח ולהיבנות, הטענה נידחת.</p>	2

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה עבור:
חיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות (קרקע + 2 קומות עליונות) כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 8 יח"ד.

כולל תוספות מכח תמ"א 38:

- 2.5 קומות בקונטור הקומות שמתחת
- תוספת יח"ד אחת
- הקטנת קווי בניין לטובת ממ"ד

כולל ההקלות הבאות:

- אי נסיגה 1.2 מ' ממעקה הגג,



2. הגבהת גובה הבניה מעל 2.5 מ' נטו ומעל 4 מ' ברוטו.
3. פרגולה מבטון

2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא המזגנים שכן הועלתה תכנית מתוקנת, ולדחות את ההתנגדויות להגדלת הצפיפות והקטנת היצע החניה שכן הבקשה מוגשת מכוח תוכניות תקפות. ומוצע פתרון חלופי לחניה (קרן חניה) בעניין הטענה להעדר דוחות קונס' לסימוכין בבקשה - הטענה נידחת שכן הבקשה קיבלה חו"ד חיובית במכון רישוי.

3. לאשר פתרון חלופי עבור 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע

תנאים למתן היתר

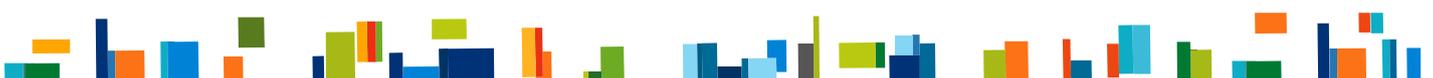
#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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	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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
7	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
8	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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



- | התנאי # | |
|---------|---|
| 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 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות (קרקע + 2 קומות עליונות) כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 8 יח"ד,

כולל תוספות מכח תמ"א 38:

- 2.5 קומות בקונטור הקומות שמתחת
- תוספת יח"ד אחת
- הקטנת קווי בניין לטובת ממ"ד

כולל ההקלות הבאות:

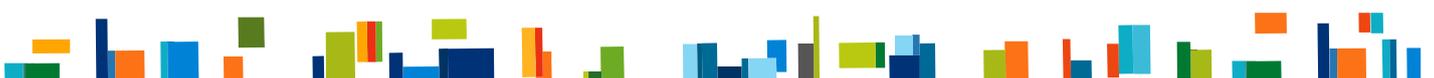
- אי נסיגה 1.2 מ' ממעקה הגג,
- הגבהת גובה הבניה מעל 2.5 מ' נטו ומעל 4 מ' ברוטו.
- פרגולה מבטון

2. לדחות את ההתנגדויות לעניין קרבה של המזגנים לבניין המתנגדים, שכן הועלתה תכנית מתוקנת, לדחות את ההתנגדויות להגדלת הצפיפות והקטנת היצע החניה שכן הבקשה מוגשת מכוח תוכניות תקפות. ומוצע פתרון חלופי לחניה (קרן חניה) בעניין הטענה להעדר דוחות קונס' לסימוכין בבקשה - הטענה נידחת שכן הבקשה קיבלה חו"ד חיובית במכון רישוי.

3. לאשר פתרון חלופי עבור 6 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים



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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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	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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
7	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.
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.

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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.



הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לסקוב חיים 16

7099/40	גוש/חלקה	21-0255	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	17/02/2021	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0787-016	תיק בניין
599.00	שטח	20-00495	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עוגן התחדשות עירונית בע"מ
הנשיא יצחק בן צבי 72, הרצליה 4639972

עורך הבקשה

דרור רימוק
חתי"ם סופר 11, תל אביב - יפו 62482

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 907.18, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 15, על הגג: אחר: גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: כניסה למתקן חניה, כמות מקומות חניה: 17, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 2,450.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חן קורלנדסקי)

להוסיף תנאי לתחילת עבודות להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 21-0014-2 מתאריך 11/08/2021:

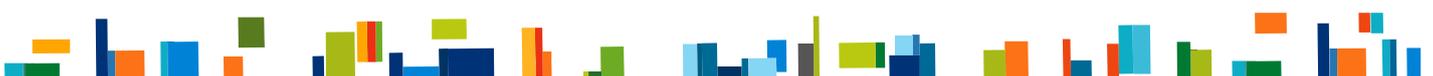
עמידה וביצוע ההתחייבות אליה הגיעו הצדדים בצוות ההתנגדויות לנושא הסדרת גישה לחניה עבור הבניין הסמוך בלסקוב 18 כתנאי לתחילת עבודות הבניה.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

התנאי



התנאי	#
קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים	1
עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 28.3.19 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.	2
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	3
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים	4
עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.	5

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.	1
עמידה וביצוע ההתחייבות אליה הגיעו הצדדים בוועדת ההתנגדויות לנושא הסדרת גישה לחניה עבור הבניין הסמוך בלסקוב 18 כתנאי לתחילת עבודות הבניה.	2

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
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.	1
הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה	2
אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון	3
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול	4
יש לסיים נטיעת עצים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך חליפי של 4,705 ש"ח הכולל נטיעה של לפחות 6 עצים במגרש, וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר.	5
יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח. אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי ביתרת סך הערך החליפי.	6
אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרוך. לשם כך יש להגיש לבחון תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.	

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 06/12/2023:

רוני רבנר: הבקשה נדונה בדיון בהתנגדויות. צריך להוסיף תנאי בהתאם למפורט להמלצת צוות ההתנגדויות.
דורון ספיר: להוסיף את התנאי, חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023:

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות, להוסיף תנאי לתחילת עבודות להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0014 מתאריך 11/08/2021:

עמידה וביצוע ההתחייבות אליה הגיעו הצדדים בצוות ההתנגדויות לנושא הסדרת גישה לחניה עבור הבניין הסמוך בלסקוב 18 כתנאי לתחילת עבודות הבניה.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 147, בצרון 30

6150/394	גוש/חלקה	23-1015	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	09/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0758-147	תיק בניין
1,766.00	שטח	22-02192	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יצחק (צוקי) שי
בצרון 30, תל אביב - יפו 6789473

עורך הבקשה

יעל קוגל
ת.ד. 7142, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר תכנית הרחבה: 2691 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 83.59, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הזזת קירות פנים
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 39.91, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.68, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.47, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

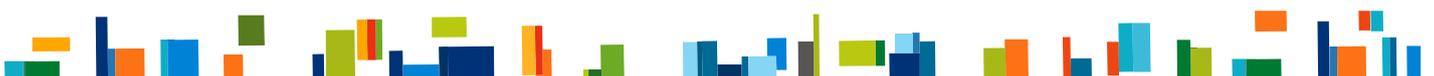
נימוק	מתנגדים	#
במהלך החודש הוגשה תוכנית הרחבה מספר הגשה מקוונת 27683. התוכנית כוללת מספר רב של הקלות, חריגות ותקדימים אשר אינם מקובלים ועלולים לפגוע בזכויותי בנכס אשר בבעלותי. התוכנית הוגשה ללא הצגתה לבעלי הדירות והסבר על משמעותה, שכן גוזרת בתוכה שינויים רבים ותקדימים שעלולים לפגוע בנכסי הדיירים בעתיד ולהקטין את יתרת סל זכויות הבנייה הכללי לבניין כולו. התוכנית מבקשת הקלה נוספת (6%) חריגות בניה נוספות העלולות לגרום מזכויות בנייה עתידיות של הבניין כולו ולפגוע עתידית בבעלי הנכסים - מתנגד בכל תוקף.	אילן זיו - בצרון 28, תל אביב - יפו 6789469, אסתר ניאזוב - בצרון 28, תל אביב - יפו 6789469	1



נימוק	מתנגדים	#
<p>התוכנית מבטלת כל אבחנה בין דירה קרקע לדירה עליונה ובכך מקנה זכויות לדירת קרקע בגג ולהיפך - מתנגד בכל תוקף. בהמשך לכך, סעיף 17 בתוכנית ג'1 אינו מתיר העברת שטחים בין הקומות - "לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות", התוכנית יוצרת תקדים של העברת זכויות ועלולה לייצר מצב עתידי של "סחטנות" ודרישות מוזרות מצד בעלי דירות - התנגדות נחרצת.</p> <p>עוד אוסיף כי לא הוצגו בפני התוכנית המוגשת אשר אינה עומדת בתנאי ובדרישות המתחייבים על פי תוכנית ג'1: אינה מציגה תוכנית פיתוח ועיצוב לגג כולו. אין פירוט על כלל הבנייה העתידית המותרת. אין הוכחה שהושארו שטחים מספיקים להקמת חדרי יציאה ועוד. האם התוכנית שהוגשה עלולה להגביל אותי ו או לחייב אותי בבניה עתידית - מתנגד בכל תוקף.</p> <p>לבקשת התנגדות זו מצורפת גם התנגדותה של הגברת אסתר ניאזוב, בעלת נכס בבניין אשר חתמה על הסכמתה ללא כל הסבר והבנה על מה היא חותמת ותחת לחץ ובכך מבקשת לבטל את חתימתה ולהצטרף להתנגדות .</p>		
<p>במהלך החודש הוגשה תוכנית הרחבה מספר הגשה מקוונת 27683.</p> <p>התוכנית כוללת מספר רב של הקלות, חריגות ותקדימים אשר אינם מקובלים ועלולים לפגוע בזכויותיי בנכס אשר בבעלותי.</p> <p>התוכנית הוגשה ללא הצגתה לבעלי הדירות והסבר על משמעותה, שכן גוזרת בתוכה שינויים רבים ותקדימים שעלולים לפגוע בנכסי הדיירים בעתיד ולהקטין את יתרת סל זכויות הבנייה הכללי לבניין כולו.</p> <p>התוכנית מבקשת הקלה נוספת (6%) חריגות בניה נוספות העלולות לגרוע מזכויות בנייה עתידיות של הבניין כולו ולפגוע עתידית בבעלי הנכסים - מתנגד בכך תוקף.</p> <p>התוכנית מבטלת כל אבחנה בין דירה קרקע לדירה עליונה ובכך מקנה זכויות לדירת קרקע בגג ולהיפך - מתנגד בכל תוקף. בהמשך לכך, סעיף 17 בתוכנית ג'1 אינו מתיר העברת שטחים בין הקומות - "לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות", התוכנית יוצרת תקדים של העברת זכויות ועלולה לייצר מצב עתידי של "סחטנות" ודרישות מוזרות מצד בעלי דירות - התנגדות נחרצת.</p> <p>עוד אוסיף כי לא הוצגו בפני התוכנית המוגשת אשר אינה עומדת בתנאי ובדרישות המתחייבים על פי תוכנית ג'1:</p>	<p>מיכאל גולדשמידט - בצרון 28ד, תל אביב - יפו 6789469</p>	<p>2</p>



נימוק	מתנגדים	#
<p>אינה מציגה תוכנית פיתוח ועיצוב לגג כולו. אין פירוט על כלל הבנייה העתידית המותרת. אין הוכחה שהושארו שטחים מספיקים להקמת חדרי יציאה ועוד. האם התוכנית שהוגשה עלולה להגביל אותי ו או לחייב אותי בבניה עתידית - מתנגד בכל תוקף.</p>		
<p>עו"ד בועז כהן בשם שירותי בריאות כללית, החוכרת לדורות של תת חלקה 6,7 ו-8 בבניין שבנדון. אתכבד להגיש התנגדות לבקשה להקלות בנדון (להלן: "הבקשה"), ועל פיה מתבקשת הועדה לדחות את הבקשה שבנדון. 1. מרשתי מפעילה בשטח הנכס מרפאה ציבורית מזה יותר מ-70 שנים. העתק חלק רלוונטי מנסח הרישום מצ"ב ומסומן 1. 2. המרפאה מצויה בקומת קרקע בשני מפלסים, המופרדים ב-3 מדרגות ויש לה 2 כניסות. כניסה ראשית (א') וכניסה (ב') לבית המרקחת ולרפואת ילדים. מצ"ב סימון הכניסות ע"ג תשריט הבקשה, מסומן 2. 3. המרפאה הונגשה בהתאם לדרישות החוק, ואישור על כך מצ"ב ומסומן 3. בהתאם לאישור, בכל עת, אסור לסגור איזה מהכניסות למרפאה. 4. בניית המרפסת המבוקשת, מעל הכניסה המונגשת (ב') תחסום כניסה זו ותימנע את פעילות המרפאה בזמן הבנייה, בהעדר הנגשה, בנוסף המרפסת עלולה למנוע הכנסת ציוד לבית המרקחת, ציוד המגיע גם באריזות גבוהות. מטעמים אלו לבדם יש לדחות את הבקשה. 5. הבניין אשר נבנה לפני למעלה מ-70 שנה, הוכרז לפני כ-3 חודשים כמבנה מסוכן, בשל מצבו, ובניה נוספת, בעיקר בקומה העליונה, אינה מחזקת את הבניין להתמודדות עם רעידות אדמה, ומעמיסה על יסודותיו עומס שספק אם הוא יכול לשאת, ובפרט אמורים הדברים עת בק"ק מצויה מרפאה ציבורית, הנותנת שירות לציבור. 6. המתחם בו מצוי הבניין מיועד לפינוי בינוי, כפי שנעשה במתחם הצמוד, דרך משה דיין 149 ולפיכך אין לאשר כל בניה בשלב זה, בניה אשר עלולה לעכב או לסכל את הליך הפינוי בינוי. תכלית הבניה המבוקשת לשפר את זכויות המבקשים בשלב הפינוי בינוי. 7. ככל שהמבנה לא יכנס להליך פינוי בינוי, הבניה המבוקשת תימנע או תקשה מאוד על הרחבת המרפאה בעתיד בקומת הקרקע. 8. בניית חדר היציאה לגג, בגג המהווה רכוש משותף, אינו מוסכמת, ובעניין זה תפנה המתנגדת לערכאה המוסמכת, למניעת המשך ההשתלטות על הרכוש המשותף בגג הבניין. 9. המתנגדת תטען כי מכל אחד ואחד מהטעמים המפורטים לעיל, יש לדחות את הבקשה, קל וחומר לאור משקלם המצטבר וכך מתבקשת הועדה להחליט. 10. ככל שנדרשים נתון או מידע נוסף, נעמוד לרשותכם. ככל שלא תדחה הבקשה בדיון פנימי. נבקשכם לזמן הח"מ ואת מרשתו לדיון</p>	<p>שירותי בריאות כללית - דרך דיין משה 147, תל אביב - יפו 6789421</p>	<p>3</p>



#	מתנגדים	נימוק
		בהתנגדויות. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף טיעון נוסף, בהתאם לפרטים שיתבררו לה עד הדיון.

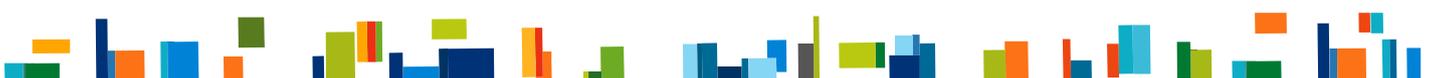
התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות אינה רלוונטית מאחר ולא מבוקש דירה ליד דירה, הבקשה הינה לתוספת חדר יציאה לגג בכתובת בצרון 30. אין פגיעה במתנגדים המתגוררים בכתובת הסמוכה בצרון 28. נתקבלה פניה להסרת ההתנגדות	מומלץ לא לקבל
2	ההתנגדות אינה רלוונטית מאחר ולא מבוקש דירה ליד דירה, הבקשה הינה לתוספת חדר יציאה לגג בכתובת בצרון 30. אין פגיעה במתנגדים המתגוררים בכתובת הסמוכה בצרון 28. נתקבלה פניה להסרת ההתנגדות	התנגדות הוסרה
3	1. בוצעה שיחה עם עורכת הבקשה והתכנית עודכנה ללא המרפסת שהוצגה בתכנית שפורסמה. 2. בתאריך 30/08/2022 המבנה הוגדר כמבנה מסוכן ע"י מחלקת מבנים מסוכנים של העירייה. מבדיקת תיק הבניין, בתאריך 01/03/2023 המבנה הוסר מרשימת המבנים המסוכנים. 3. ביחס לטענה של הכבדה על הבניין מבחינה קונסטרוקטיבית, הוגש תצהיר מהנדס שלד. 4. מבדיקה במערכת הרישוי והמידע לא נמצא כי הוגשה בקשה לפינוי בינוי על החלקה. גם אם תקודם תכנית להתחדשות עירונית, הדבר יארך עוד שנים רבות ומי שמבקש להרחיב את דירתו מעוניין לעשות זאת כעת. אין סיבה לדחות בקשה לתוספת חדר יציאה לגג מכח תכנית מאושרת. 5. בניה על הגג לא פוגעת באפשרות ההרחבה של קומת הקרקע. 6. על פי סעיף 9.1.2 בהוראות תכנית ג1 "חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או, בגג משותף עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק". עצם הדיבור על הוכחת זכות במקרקעין מפנה אותנו לדיני הקניין והמקרקעין לפיהן יש לכלול בבקשה למתן היתר בניה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס. הוצגו 12 חתימות מתוך 16 בעלי זכויות המהווים 75%.	

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים והוספת חדר יציאה לגג, בדירה קיימת בקומה השנייה, באגף אמצעי של בניין מגורים טורי בן 2 קומות.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן, התכנית עודכנה ללא מרפסת בחזית הצפונית ולא תהיה פגיעה במתנגדים.

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



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר אינו בא להכשיר כל בניה הקיימת במבנה ו/או במגרש ומתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023:

24. לאשר את הבקשה לשינויים והוספת חדר יציאה לגג, בדירה קיימת בקומה השנייה, באגף אמצעי של בניין מגורים טורי בן 2 קומות.
25. לדחות את ההתנגדויות, שכן התכנית עודכנה ללא מרפסת בחזית הצפונית ולא תהיה פגיעה במתנגדים.

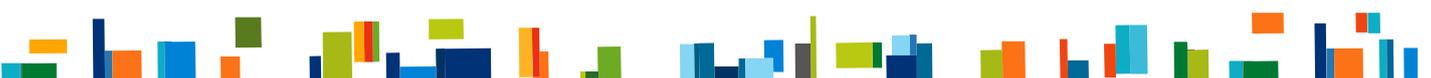
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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 47 (2) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



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

הערות

#	תנאי
1	ההיתר אינו בא להכשיר כל בניה הקיימת במבנה ו/או במגרש ומתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אמזלג 31, אמזלג 33, רוקח שמעון 14, רוקח שמעון 16

6929/156	גוש/חלקה	23-0597	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	24/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0162-033	תיק בניין
173.00	שטח	21-01162	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הודיה בנעים
אמזלג 8, תל אביב - יפו 6514857 אילן ז'אן בנעים
אמזלג 8, תל אביב - יפו 6514857

עורך הבקשה

רוני אלרואי
שמורת השרון 1, שפיים 6099000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 469.15, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 1, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2, פירוט נוסף: בניית קוטג' בן שתי קומות+מרתף+עליית גג+חנייה מקורה+מעלית+בריכה, בריכה: קומה: 2, מיקום: גג בתחום קווי בנין, נפח (מ"ק): 16.67, גודל: 14.5 מ"ר, נפח חפירה (מ"ק): 468.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אפרים אוריון - אחד העם 9, תל אביב - יפו 6525101	במשך שנים רבות הוועדה המקומית התנגדה להקלות בתוכניות שהגיש מר אפרים אוריון הבעלים הקודם בנכס במגרש המדובר. הקלות אלו (ראה המצ"ב) ככל שיינתנו, יהיה בהן משום הפליה ואיפה ואיפה ומשוא פנים ביחס למרשי אפרים אוריון. התנהלות מנהלית פסולה. מרשי זכה בפיצוי ענק בתביעת פיצויים כנגד העירייה והוועדה המקומית. ככל שיאשרו הקלו אלו, מרשי מודיע כי עיריית ת"א תתבע פעם נוספת בגין כך. כדי שהתמונה תתברר בשקיפות באופן שוויוני בפני הוועדה, ולפי דין וללא משוא פנים, מבוקש לקבל את ההתנגדות ולא להתיר את ההקלות המבוקשות



#	מתנגדים	נימוק
		שלא ניתנו למרשי ונשללו ממנו(!). כך או כך, מבוקש לזמן את מרשי לדיון בפני הוועדה על מנת להציג את השגותיו כדבעי.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	אפרים אוריון קיבל היתר ב1995 כאשר היה בעל הנכס עם הקלות לרוחב כניסה, הבלטת חלון לרח' אמזלג, הבלטת בנייה עד קו בניין קדמי 0 בגובה 6.60. ההקלה הראשונה לא רלוונטית שכן הבקשה הנוכחית לא כוללת הקלה זו והקלה שנייה מאושרת כמו בבקשה. נוסף על כך כיום אפרים איננו בעל הנכס והבקשה מוגשת מטעם בעל הנכס החדש ונבחנת לפי התכנון החדש.	מומלץ לא לקבל

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

לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף לפי הוראות תכנית 2277 ו-ע1.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכה בקומת הגג בתחום קווי בניין
2. מפלס תחילת שיפוע הגג מתחיל ב-6.59 מ' במקום ב-6.00 מ' מהרחוב
3. חצר מונמכת במפלס המרתף לצורך אוורור קומת המרתף.

לדחות התנגדות שכן אין פגיעה במתנגד.

לאשר פתרון חלופי להסדר של 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח

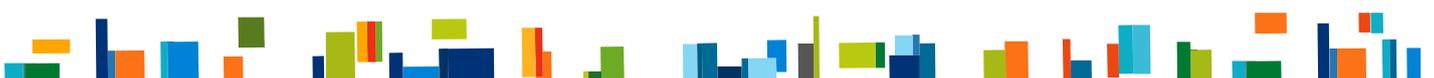
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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 לפי דין לשלב בקרת התכן
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן. 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).



- | # | התנאי |
|----|--|
| 3. | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. |
| 4. | תשלום אגרות והיטלים. |
| 3 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 2 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |
| 3 | רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 06/12/2023:

דורון ספיר: הריסה ובנייה מחדש.
הילה גל: אנחנו רוצים למחוק את ההערה, תכסית קומת קרקע מעבר לתכסית הקומה שלא ניתן לאשר, רוצים למחוק את ההערה לא ניתן לאשר. צריך לרשום ניתן לאשר בהתאם לתוכנית ע1.
דורון ספיר: למחוק ולתקן את מה שנאמר כאן, חוות דעת לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023:

לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף לפי הוראות תכנית 2277 ו-ע1.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת בריכה בקומת הגג בתחום קווי בניין
- מפלס תחילת שיפוע הגג מתחיל ב-6.59 מ' במקום ב-6.00 מ' מהרחוב
- חצר מונמכת במפלס המרתף לצורך אוורור קומת המרתף.

לאשר פתרון חלופי להסדר של 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח.

לדחות התנגדות שכן אין פגיעה במתנגד.

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



תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

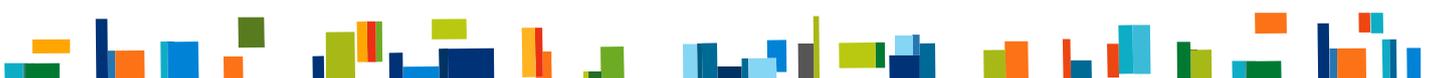
#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון

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.



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פרזון 3

6134/223	גוש/חלקה	23-0850	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	11/06/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	1029-003	תיק בניין
1,676.00	שטח	21-00821	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אפקטיב התחדשות פרזון 3 בעמ
אלון יגאל 94, תל אביב - יפו 6789139

עורך הבקשה

עמירם כץ
אחד העם 126, תל אביב - יפו 6425311

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: תכנית שינויים להיתר 22-0318 תמא 38, יקר השינויים הם תוספת מרפסות לדירות, שינויים, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בחלוקת מחיצות פנימיות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

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

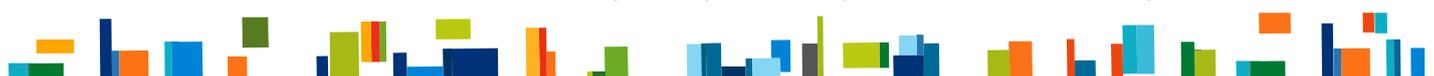
לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס': 20220318 שניתן לשינויים וחיזוק בפני רעידת אדמה של בניין קיים בן 4 קומות מעל מקלט תת-קרקעי במסגרת תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, השינויים כוללים:

1. שינויים פנימיים והרחבת הדירות הקיימות בהיתר מס' 655 לפי תכנית ההרחבות.
 2. בקומות המרתף - הקמת חניון עם מתקן חניה אוטומטי בחזית הצפונית מחוץ לקו הבניין.
 3. תוספת מרפסות לחזית צידית - צפונית בכל הקומות.
 4. בקומות התוספת הגבהת הקומות.
 5. תוספת מסתורי כביסה לחזית דרומית.
- לאשר הקלה עבור מתקן חניה אוטומי תת קרקעי מחוץ לקו בניין.

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

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים |
| 2 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) |



#	התנאי
3	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20220318 לרבות תוקפו.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
4	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. 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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	קיים מתקן דרך - ארון חשמל/ ארון תקשורת במדרכה שיועתק לתחום המגרש. לצורך כך, עליך להקצות בשטח המגרש גומחה בגודל המתקן הקיים. העתקת הארון תבוצע על ידי הרשות. לפני הגשת בקשה להיתר, יש לסמן בתכנית הראשית ובתכנית פיתוח.
4	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 614 בגוש 6134 ביעוד שצ"פ

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת 25 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.
3	אישור אגף הנכסים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023:



לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס': 20220318 שניתן לשינויים וחיזוק בפני רעידת אדמה של בניין קיים בן 4 קומות מעל מקלט תת-קרקעי במסגרת תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין בפני רעידת אדמה, השינויים כוללים:

26. שינויים פנימיים והרחבת הדירות הקיימות בהיתר מס' 655 לפי תכנית ההרחבות.
 27. בקומות המרתף - הקמת חניון עם מתקן חניה אוטומטי בחזית הצפונית מחוץ לקו הבניין.
 28. תוספת מרפסות לחזית צידית - צפונית בכל הקומות.
 29. בקומות התוספת הגבהת הקומות.
 30. תוספת מסתורי כביסה לחזית דרומית.
- לאשר הקלה עבור מתקן חניה אוטומי תת קרקעי מחוץ לקו בניין.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 20220318 לרבות תוקפו.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	קיים מתקן דרך - ארון חשמל/ ארון תקשורת במדרכה שיועתק לתחום המגרש. לצורך כך, עליך להקצות בשטח המגרש גומחה בגודל המתקן הקיים. העתקת הארון תבוצע על ידי הרשות. לפני הגשת בקשה להיתר, יש לסמן בתכנית הראשית ובתכנית פיתוח.
4	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 614 בגוש 6134 ביעוד שצ"פ

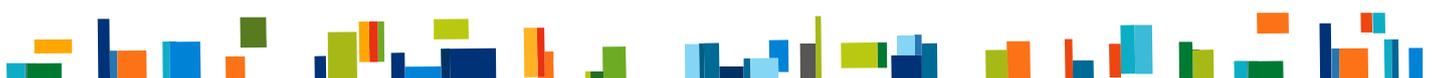


תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	אישור אגף הנכסים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תקוע 5

7242/5	גוש/חלקה	22-1969	בקשה מספר
נוה אליעזר וכפר שלם מזרח	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה הריסה	סיווג	4149-005	תיק בניין
884.00	שטח	21-02706	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אבן המוריה בע"מ
נירים 3ג, תל אביב - יפו 6706038

עורך הבקשה

יחיאל טימסית
יפה אריה לייב 54, הרצליה 4632155

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: ללא מרתף,
בקומת הקרקע: אחר: שינויים בפיתוח וחניה,
על הגג: אחר: ללא שינוי,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: שינויים בפיתוח וחניה, כמות מקומות חניה: 4,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

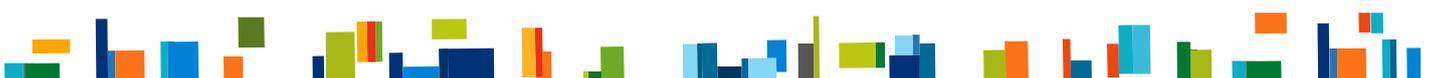
חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

לאשר את הבקשה לביטול 15 מקומות חניה במתקני דו חניון וביטול מעלית רכב בתחום החצר הקדמית
שאושרו בהיתר קודם מס' 21-0920.
לאשר פתרון ל-4 מקומות חניה חדשים במרווח הצדדי צפוני, 2 מקומות חניה עיליים (1 מתוכם לחניית נכים)
ו-2 מקומות חניה מוטמנים במכפיל חניה.
לאשר פתרון חלופי להסדר 9.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן
חניה מכוח תב"ע ח.
לאשר שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ללא שינוי ותוספת בשטחי הבנייה / בקווי הבניין ובמניין הקומות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.



תנאים בהיתר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 06/12/2023:

זורן ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023:

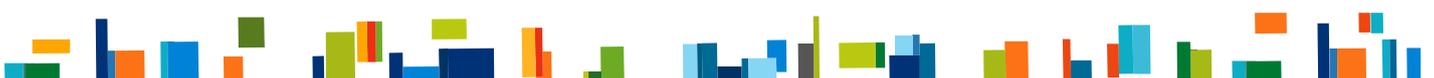
לאשר את הבקשה לביטול 15 מקומות חניה במתקני דו חניון וביטול מעלית רכב בתחום החצר הקדמית שאושרו בהיתר קודם מס' 21-0920.
לאשר פתרון ל-4 מקומות חניה חדשים במרווח הצדדי צפוני, 2 מקומות חניה עיליים (1 מתוכם לחניית נכים) ו-2 מקומות חניה מוטמנים במכפיל חניה.
לאשר פתרון חלופי להסדר 9.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח.
לאשר שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ללא שינוי ותוספת בשטחי הבנייה / בקווי הבניין ובמניין הקומות.

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

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
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



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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 18, בני ברק 11

6946/9	גוש/חלקה	23-0351	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	28/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0038-018	תיק בניין
397.00	שטח	21-01752	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.מאיר פרוייקטים 2015 בע"מ
נגה 18, קיסריה 3070333

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 242.45, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חדר אופניים, בקומת הקרקע: אחר: לובי, מסחר, כמות חנויות: 6, כמות חדרי שירותים: 3, על הגג: אחר: דירות גג מתוקף ג1, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 31.7,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח התב"ע החלה על המגרש, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף. סך הכל בבניין - 20 יחידות דיור (מתוכן 2 דירות בקומת הגג) ו-6 יחידות מסחר בקומת הקרקע.

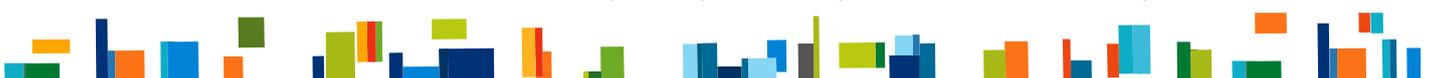
כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת קו הבניין הצדדי ב-10% לצורך שיפור תכנון.
- הקלה באופן הבינוי תוך הקטנת מספר הקומות ל-5 וקומת גג חלקית (לעומת 6 קומות מותרות וקומת גג חלקית) והגדלת התכסית בהתאם, לצורך תכנון מיטבי.
- הקטנת הנסיגות בגג לכיוון רחוב בני ברק ויצירת נסיגה שאינה שווה כלפי שתי החזיתות, לצורך שיפור תכנון.

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

תנאים למתן היתר

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



#	התנאי
2	הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט.
3	חתימה על כתב התחייבות לפינוי השטחים הציבוריים התפוסים במגרש זה.
4	הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים ולנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ומדיניות העירייה התקפה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) (1) לחוק.
7	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5026 מ ² .

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

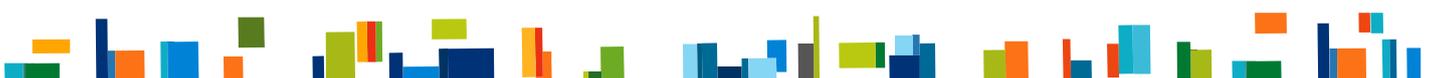
תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0021-2 מתאריך 06/12/2023:



לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח התב"ע החלה על המגרש, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף. סך הכל בבניין - 20 יחידות דיור (מתוכן 2 דירות בקומת הגג) ו-6 יחידות מסחר בקומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

31. הקטנת קו הבניין הצדדי ב-10% לצורך שיפור תכנון.
32. הקלה באופן הבינוי תוך הקטנת מספר הקומות ל-5 וקומת גג חלקית (לעומת 6 קומות מותרות וקומת גג חלקית) והגדלת התכסית בהתאם, לצורך תכנון מיטבי.
33. הקטנת הנסיגות בגג לכיוון רחוב בני ברק ויצירת נסיגה שאינה שווה כלפי שתי החזיתות, לצורך שיפור תכנון.

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

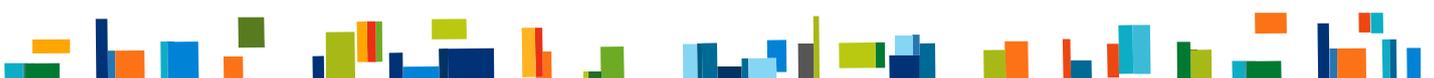
#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים המיועדים לכך כמסומן בתשריט.
3	חתימה על כתב התחייבות לפינוי השטחים הציבוריים התפוסים במגרש זה.
4	הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים ולנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית ומדיניות העירייה התקפה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5281 ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) (1) לחוק.
7	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
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 5026 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
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.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש



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

תנאים לתעודת גמר

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



10/12/2023
כ"ז כסלו תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ריב"ל 8, יד חרוצים 5

6976/190	גוש/חלקה	23-0637	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	30/04/2023	תאריך הבקשה
תעסוקה בניה חדשה בתי מלון	סיווג	0376-008	תיק בניין
1,010.00	שטח	20-02231	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נבו ניסן השקעות בע"מ
רענן 2, תל אביב - יפו 6684115

עורך הבקשה

יובל גולדנברג
ריב"ל 7, תל אביב - יפו 67778

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

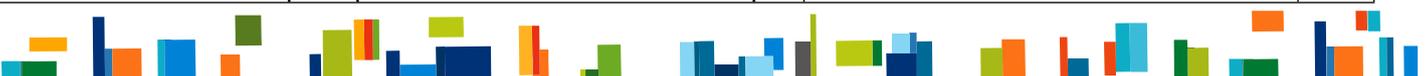
הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1854.22
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, מסעדה, אחר: מסחר-תעסוקה, לובי מלון, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1

פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: בית קפה/מסעדה ובית עסק. בקומות מעל מלון-78 חדרים
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונית ומעלית, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.80
פירוט נוסף: גדר קיימת לצד מערב גובה משתנה
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
הקלה #4 - "חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי אחורי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר." מתן החריגה יקטין את המרווח בין הבתים יפגע בשימוש בנכס שלי, בדיירים והעוסקים בנכס ובלקוחותיהם, לחלק מהיחידות בבניין חייבים להיכנס למושכר דרך השביל שעובר בין ריב"ל 8 לריב"ל הקטנת רוחב השביל גם יפגע קשות בנוחיות שימוש ביחידות ויגרום לי נזק כספי ניכר. והבנייה והכרוך בה לכשעצמה תפריע ותגביל את אפשרויות התנועה והשימוש הנאותים ביחידות המושכרות הפועלות שם ותסכן העובדים והעוברים בשביל.	אליהו שמש - עקיבא 95, רעננה 4326141, חריטה אוטומטית בע" - ת.ד. 434, רעננה 4310302	1
הקלה #4 - "חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי אחורי על ידי בניה	משה יזרעאלי - ריב"ל 6, תל אביב -	2



#	מתנגדים	נימוק
	יפו 6777837	במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר. מתן החריגה יקטין את המרווח בין הבתים יפגע בשימוש בנכס שלי, בדיירים והעוסקים בנכס ובלקוחותיהם, לחלק מהיחידות בבניין חייבים להיכנס למושכר דרך השביל שעובר בין ריב"ל 8 לריב"ל 6. הקטנת רוחב השביל גם יפגע קשות בנוחיות שימוש ביחידות ויגרום לי נזק כספי ניכר. והבנייה והכרוך בה לכשעצמה תפריע ותגביל את אפשרויות התנועה והשימוש הנאותים ביחידות המושכרות הפועלות שם ותסכן העובדים והעוברים בשביל.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מדובר בבעל הזכויות בבניין הנדון, קומת קרקע וחלק מהמרתף אשר אינם משתתפים בבקשה. מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן לאחר אישור הקלה נשאר מעבר של 2.70 מ', לא נמצא כל סכנה בכך להולכי הרגל הנדרשים לגשת לשטחים הקיימים כמו כן יש לציין שכיום בפועל המעבר משמש עבור חניות ומיסעות בניגוד מוחלט להיתר הבניה ומדיניות הועדה החלה בשכונה.	מומלץ לא לקבל
2	מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן לאחר אישור הקלה נשאר מעבר של 2.70 מ', לא נמצא כל סכנה בכך להולכי הרגל הנדרשים לגשת לשטחים הקיימים כמו כן יש לציין שכיום בפועל המעבר משמש עבור חניות ומיסעות בניגוד מוחלט להיתר הבניה ומדיניות הועדה החלה בשכונה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה להריסת חלק מבניין קיים הכוללת הריסת המחצית הצפונית של קומת הקרקע קיימת והריסת 4 קומות שלד, בבניין קיים בן 4 קומות בשלב שלד מעל קומת קרקע וקומת מרתף עבור תעשייה;

2. לאשר הריסת חלקית של המרתף ובנייתו מחדש במפלס נמוך.

3. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 4 קומות מלאות וגג טכני, מעל קומת קרקע המכילה מסחר לצורך בית מלון עבור 78 חדרי אירוח.

כולל ההקלות הבאות:

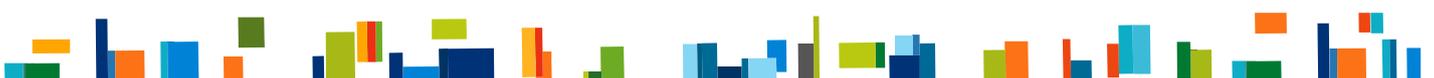
i. תוספת יחסית של 6% משטח המגרש השווה ל 47.67 מ"ר.

ii. תוספת יחסית של שטחי השירות עד 5% שטח המגרש השווים ל 39.73 מ"ר.

iii. עבור 10% השווים ל 0.30 מ' בקווי בניין ציידים מותרים של 3.00 מ' ובניה במרחק של 2.70 מ' לחזית צידית מזרחית ומערבית.

4. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן מעבר של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' הינו מעבר תיקני, כמו כן לא נמצאה כל סכנה בכך להולכי הרגל הנדרשים לגשת לשטחים הקיימים בהיתר.

5. לאשר פתרון חלופי להסדר 19.32 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה;



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

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 תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור משרד התיירות.
4	הצגת התחייבות חתומה לרישום הערת אזהרה ללשכת מקרקעין לטובת הערייה להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי המבנה ללא הסכמת הערייה.
5	אישור אגף ייעודי קרקע על ביצוע הפקעה.
6	אישור משרד הבריאות.
7	אישור רשות הכבאות
8	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכנ
9	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

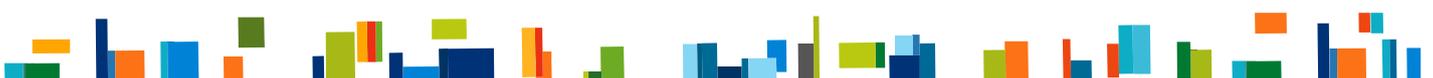
#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	שיפוץ המבנה בפועל (בהתאם להנחיות לשיפוץ בתיק מידע 20-02231)

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	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	רישום הערת אזהרה ללשכת מקרקעין לטובת הערייה להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי המבנה ללא הסכמת הערייה.
4	אישור על שיפוץ המבנה בפועל בהתאם להנחיות שניתנו כמפורט בתיק המידע
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)



- # התנאי
8 אישור אגף נכסי עירייה
9 להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023:**

□ לאשר את הבקשה להריסת חלק מבניין קיים הכוללת הריסת המחצית הצפונית של קומת הקרקע קיימת והריסת 4 קומות שלד, בבניין קיים בן 4 קומות בשלב שלד מעל קומת קרקע וקומת מרתף עבור תעשייה;

□ לאשר הריסת חלקית של המרתף ובנייתו מחדש במפלס נמוך.

□ לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 4 קומות מלאות וגג טכני, מעל קומת קרקע המכילה מסחר לצורך בית מלון עבור 78 חדרי אירוח.

כולל ההקלות הבאות:

□ תוספת יחסית של 6% משטח המגרש השווה ל 47.67 מ"ר.

□ תוספת יחסית של שטחי השירות עד 5% שטח המגרש השווים ל 39.73 מ"ר.

□ עבור 10% השווים ל 0.30 מ' בקווי בניין ציידים מותרים של 3.00 מ' ובניה במרחק של 2.70 מ' לחזית צידית מזרחית ומערבית.

4. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן מעבר של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' הינו מעבר תיקני, כמו כן לא נמצאה כל סכנה בכך להולכי הרגל הנדרשים לגשת לשטחים הקיימים בהיתר.

5. לאשר פתרון חלופי להסדר 19.32 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה;

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

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור משרד התיירות.
4	הצגת התחייבות חתומה לרישום הערת אזהרה ללשכת מקרקעין לטובת הערייה להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי המבנה ללא הסכמת הערייה.
5	אישור אגף ייעודי קרקע על ביצוע הפקעה.
6	אישור משרד הבריאות.
7	אישור רשות הכבאות
8	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
9	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק



תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	שיפוץ המבנה בפועל (בהתאם להנחיות לשיפוץ בתיק מידע 20-02231)

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 והוסמן באתר מורשה.
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	רישום הערת אזהרה ללשכת מקרקעין לטובת הערייה להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי המבנה ללא הסכמת הערייה.
4	אישור על שיפוץ המבנה בפועל בהתאם להנחיות שניתנו כמפורט בתיק המידע
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
8	אישור אגף נכסי עירייה
9	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין .

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.

