

26/12/2023  
 י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-23-0022 תאריך: 20/12/2023 שעה: 09:26  
 באולם אירועים בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:26  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי, חן קראוס

מדובר בישיבת המשך

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	מיטל בן דב	דרזנר יחיאל 49	2192-047	23-0956	1
<a href="#">4</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	תנופה בעיר עולי גורדום 18-20 בע"מ	18	0919-011	23-1061	2
<a href="#">8</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ארביב פנדגיר בע"מ	רדינג 44	0984-046	23-1062	3
<a href="#">15</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אסף יוגב	צה"ל 68	0842-068	23-0673	4
<a href="#">18</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	גיל אוחיון	פתחיה מרגנשבורג 53	0829-053	23-0741	5
<a href="#">21</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	מיכל פרנקל פליסטרנט	המצביאים 65	0883-065	23-0943	6
<a href="#">24</a>	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תום שמש	רדינג 11	0984-011	23-1059	7
<a href="#">30</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מיכאל זקס	ארנון 23	0104-023	23-0054	8
<a href="#">35</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אלתן אלעד ויהונתן יזמות ובניה בע"מ	שדרות נורדאו 46	0197-046	23-0306	9
<a href="#">40</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ביתא בזל 48 תל אביב בע"מ	יהושע בן נון 42	0190-042	23-0211	10
<a href="#">46</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	צפניה מקרקעין בע"מ	דרך יפו 5	0170-001	23-0440	11
<a href="#">51</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פפיר בלב העיר (חשמונאים 5, ת"א) בע"מ	החשמונאים 5א	-0069 א005	23-0180	12
<a href="#">53</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	חדרה 11	0572-011	22-0421	13
<a href="#">57</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יעז יזמות את איתי קייזרמן בע"מ	המערכה 21	1077-021	23-0295	14
<a href="#">61</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	קרן מוסטקי מייליך	מולכו שלמה 7	0148-005	23-1378	15
<a href="#">64</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שדרות יד לבנים 22	0637-022	23-0737	16
<a href="#">72</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שדרות יד לבנים 20	0637-020	23-0752	17



עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">81</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	התחדשות אורבנית-ייזום ונדלן בע"מ	נחל עוז 27	3492-027	22-1681	18
<a href="#">86</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	דוד שחר בע"מ	קדם 173	3060-173	23-0164	19
<a href="#">91</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	דוד שחר בע"מ	שפתי ישנים 5	3205-005	23-0165	20
<a href="#">95</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	נבו ניסן השקעות בע"מ	שדה יצחק 28	0533-028	23-0555	21
<a href="#">98</a>	רישיון כריתה והעתקה ופיצוי נופי לאור כניסתו לתוקף של צו היערות				רישוי כללי	22



26/12/2023  
 י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-23-0022 תאריך: 20/12/2023 שעה: 09:26  
 באולם אירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:26  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי, חן קראוס

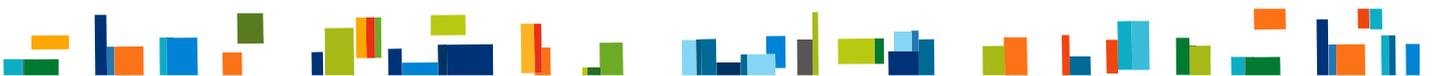
השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא השתתף בבקשות ביד לבנים 20 ו-22 ובבקשה בנחל עוז 27
	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	1
	גל שרעבי	המשנה לראש העירייה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה	מ"מ שלמה מסלוואי
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אסף הראל	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה	
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	שלמה מסלוואי	חבר מועצה	
	חיים מאיר גורן	מ"מ וסגן ראש העירייה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרוייקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדר' 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
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרזנר יחיאל 49

6628/730	גוש/חלקה	23-0956	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	27/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2192-047	תיק בניין
1,127.00	שטח	21-01640	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

תום (דוד) בן דב  
דרזנר יחיאל 49, תל אביב - יפו 6949784 מיטל בן דב  
דרזנר יחיאל 49, תל אביב - יפו 6949784

### עורך הבקשה

גבריאל נבון  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: הגדלת מרתף ואישור בדיעבד לתוספת בקומת הקרקע, הגדלת חדר על  
הגג עד 40 מ"ר לפי ג.1.  
בניית בריכת שחייה בחצר אחורית.

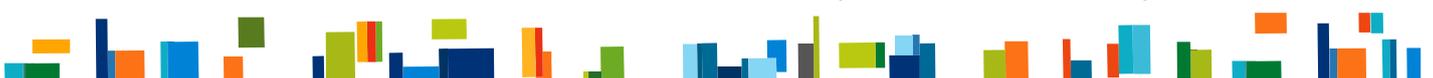
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 25.00, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40.00, שטח  
פרגולה (מ"ר): 6.00, חומר הפרגולה: קל, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1980, השימוש  
בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 8.50, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 120.00  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בשטח של כ-12.50 מ"ר, הגדלת שטח של חדר היציאה  
לגג, בבניין בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף עבור יח"ד אחת - קוטג' אמצעי-מערבי, כולל בניית  
בריכת שחיה בלתי מקורה בחצו האחורית, כהקלה ל:  
- הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (12.56 מ"ר);  
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



התנאי #	
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

התנאי #	
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,640 ₪.
3	הריסת הסככה הקיימת במרווח הקדמי מעבר לגבול המגרש בזמן ביצוע עבודות הבניה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,876 ₪.
---	---

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

#### תנאים לתעודת גמר

התנאי #	
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור רשות הכבאות

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 1

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0022 מתאריך 20/12/2023:**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בשטח של כ-12.50 מ"ר, הגדלת שטח של חדר היציאה לגג, בבניין בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף עבור יח"ד אחת - קוטג' אמצעי-מערבי, כולל בניית בריכת שחיה בלתי מקורה בחצו האחורית, כהקלה ל:



- הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (12.56 מ"ר);

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
5	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,640 ₪.
3	הריסת הסככה הקיימת במרווח הקדמי מעבר לגבול המגרש בזמו ביצוע עבודות הבניה.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,876 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

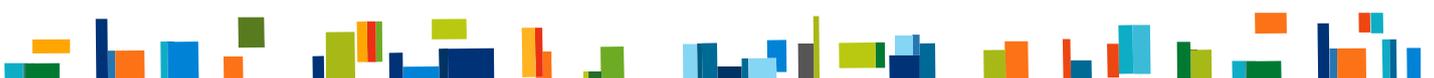
#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא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

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	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.



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עולי הגרדום 18

6638/75	גוש/חלקה	23-1061	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	17/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0919-011	תיק בניין
1,698.00	שטח	21-00556	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

תנופה בעיר עולי גורדום 18-20 בע"מ  
עמל 10, ראש העין 4809234

### עורך הבקשה

מעוז פרייס  
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 767.66  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 24  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 41  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

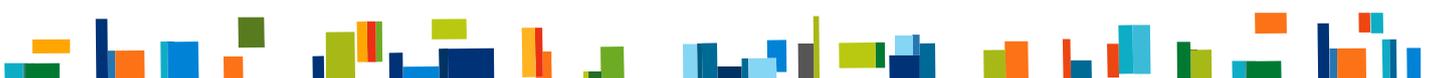
לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה קיימת על המגרש לרבות בניין מגורים טורי קיים, בן 2 קומות עם גג שטוח, 2 כניסות, עבור 8 יחידות דיור סך הכל לרבות הריסה של גדרות ומחסן הפולשים לשצ"פ ממזרח, מדרום ולרחוב עולי הגרדום ממערב ולאשר הקמת 2 בניינים נפרדים חדשים למגורים, כל אחד בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף משותף עבור 24 יחידות דיור סך הכל (12 יחידות דיור בכל בניין);

### כולל ההקלות הבאות:

הבלטת מרפסות לחזית אחורית מזרחית בשיעור של 1.35 מ' מקו בניין מותר של 5.00 מ'.  
הקמת 2 בניינים נפרדים במקום בניין אחד טורי  
הגבהת קומת הגג מ 2.80 מ' המותרים ל 3.00 מ'.

לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לכיוון שצ"פ מזרחי חלקה גובלת מספר 74 מדרום ולרחוב עולי הגרדום ממערב ומצפון לשביל ציבורי בחלקה 92 ולחלקה 76 ברחוב עולי הגרדום 22;

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



### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים בהיתר

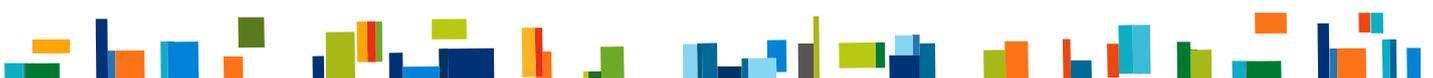
#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,013 ט.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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	הפקדת ערבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה
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	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	
6	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור על הריסת החורגות לחלקת השצ"פ.
2	יש לקבל את אישור אגף הנכסים



התנאי	#
רישום תקנה 27 נושא שטחים משותפים	3
קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה	4
אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.	5
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	6

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 2**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-23-2 מתאריך 20/12/2023:**

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה קיימת על המגרש לרבות בניין מגורים טורי קיים, בן 2 קומות עם גג שטוח, 2 כניסות, עבור 8 יחידות דיור סך הכל לרבות הריסה של גדרות ומחסן הפולשים לשצ"פ ממזרח, מזרזום ולרחוב עולי הגרדום ממערב ולאשר הקמת 2 בניינים נפרדים חדשים למגורים, כל אחד בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף משותף עבור 24 יחידות דיור סך הכל (12 יחידות דיור בכל בניין);

**כולל ההקלות הבאות:**

הבלטת מרפסות לחזית אחורית מזרחית בשיעור של 1.35 מ' מ' מקו בניין מותר של 5.00 מ'.  
הקמת 2 בניינים נפרדים במקום בניין אחד טורי  
הגבהת קומת הגג מ' 2.80 מ' המותרים ל' 3.00 מ'.

לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לכיוון שצ"פ מזרחי חלקה גובלת מספר 74 מזרזום ולרחוב עולי הגרדום ממערב ומצפון לשביל ציבורי בחלקה 92 ולחלקה 76 ברחוב עולי הגרדום 22;

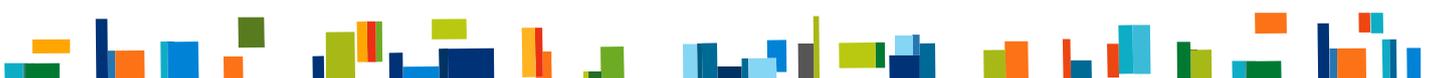
**ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,013 ₪.



#	תנאי
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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

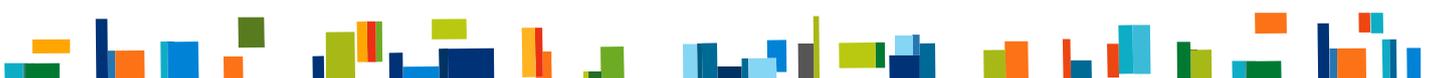
#	תנאי
1	הפקדת ערבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור על הריסת החורגות לחלקת השצ"פ .
2	יש לקבל את אישור אגף הנכסים
3	רישום תקנה 27 נושא שטחים משותפים
4	קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 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.



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רדינג 44, רדינג 46, נח מרדכי עמנואל 1

6770/15	גוש/חלקה	23-1062	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	17/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0984-046	תיק בניין
1,963.00	שטח	22-02386	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ארכיב פנדגיר בע"מ  
שטיבל 8, תל אביב - יפו 6721034

### עורך הבקשה

ענת בלומנטל  
אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 798.85  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה חצי אוטומטי  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 22  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
פירוט נוסף: הריסה ובניה חדשה לבניין רדינג 44-46 לפי תמ"א 38  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	חי נתוביץ - נח מרדכי עמנואל 3, תל אביב - יפו 6905013	הבעיות העיקריות בתכנית המצועת הינן כדלקמן: 1. כניסה למעלית החניה מתוך השביל הפנימי של נח 3 מה שיצור מטרדי רעש וריח לבניין של נח 3. היום מדובר על שביל להולכי רגל רק לדיירי הרחוב. 2. גדרות היקפיות של 2 מטר שלא בהתאם להנחיות המרחביות. מה שיחסום לגמרי את הצמחייה והאופי הירוק של השוכנה. 3. חריגה מקן בניין כל שההפרד בין הבניינים יירד ל- 4.5 מטר בלבד. מדובר במרחק לא סביר בין בתים של 6 קומות לבתים פרטיים. חסימת שמש ורוח ופגיעה חמורה בפרטיות. 4. במסגרת הבקשה מבוקש היתר לבריכות בקומות העליונות מה שיצור רעש לדיירים למטה בנח 3.



נימוק	מתנגדים	#
<p>5. לא ניתן שום פתרון לעניין החנייה ברחוב נח שהינו בעייה קריטית כבר היום לכל תושבי הרחוב.</p> <p>בברכה,</p> <p>חי 2.</p>		
<p>במסגרת הבקשה מבוקשת הכניסה למעלית החניה הינה מרחוב נח, באיזור השביל המוביל לכניסות הבתים בבניין המתנגד. הדבר ייצור מטרדי רעש, ריח וזיהום אויר לבניין השכן. בנוסף, מבוקשת הקלה בעניין תקן החניה, בניגוד להנחיות העירייה, דבר שיגביר את העומס על עמדת ההמתנה למעלית לרכבים (שיישארו מונעים תוך יצירת זיהום אויר בזמן ההמתנה).</p> <p>במסגרת הבקשה מבוקשת הקמת גדרות היקפיות בגובה של עד 2 מ', כאשר גדרות היקפיות אלה הינן בחלקן בגבול שבין הבנין אליו נוגעת הבקשה לבין בניין המתנגד. הקמת גדרות היקפיות נוגדת את המדיניות של עיריית תל אביב ביחס לרמת אביב, האוסרת הקמת גדרות ו או חומות היקפיות, ומתירה הפרדה אך באמצעות צמחיה.</p> <p>יתרה מכך, הקמת גדר בגובה של 2 מ' בין הבניינים תגרום לפגיעה במרקם של השכונה והאיזור.</p> <p>במסגרת הבקשה מבוקשת חריגה בקווי בניין כך שהמרחק בין הבניין המבוקש לבין בניין המתנגד, יפחת מ-6 מ' ויעמוד על 4.5 מ'. הדבר יגרום לצפיפות, מטרדי רעש, חסימת אור השמש, וייצור מרחק לא סביר בין הבניינים.</p> <p>הדבר מקבל משנה תוקף לאור העובדה שמבוקשת הקלה בהבלטת מרפסות 40% מקו בניין גם באיזור שבין בניין המתנגד לבניין המבוקש, כך שהמרחק יצטמצם עוד יותר.</p> <p>במסגרת הבקשה מבוקשת הקמת מרפסות לכיוון בניין המתנגד, באופן שיפגע בפרטיות הבתים בבניין המתנגד.</p> <p>במסגרת הבקשה, כל המתקנים הטכניים של הבניין המבוקש פונים לכיוון בניין המתנגד (לרבות נתיב פינוי האשפה, פתח הכנסת ציוד, נקודות שחרור עשן המכוניות מחניון המרתף (דבר שבועדות יגרום לזיהום האויר), נקודות יציאת וכניסת אויר וכו' באופן שיגרום לשורת מטרדי ריח, רעש וזיהום אויר לבניין המתנגד (הדברים מקבלים משנה תוקף על רקע ההקלה המבוקשת במרחק בין הבניינים). זאת, תחת הקמת המתקנים הטכניים לכיוון רח' רדינג בו אין כל בניין שכן.</p> <p>במסגרת הבקשה מבוקשת הגבהת קומות הגג מעבר למותר, באופן שיגרום לחסימת אור השמש לבניין המתנגד.</p> <p>במסגרת הבקשה מבוקש לצמצם בצורה משמעותית את שביל הגישה לבניין המתנגד, מעבר לגבול המגרש כשגם שטח פחי האשפה של בניין המתנגד מופיע כשטח המיועד ל"גינן ציבורי" מבלי לתת פתרון אשפה חלופי.</p>	<p>מאיר לפלר - נח מרדכי עמנואל 3, תל אביב - יפו 6905013</p>	<p>2</p>



#	מתנגדים	נימוק
		במסגרת הבקשה לא ניתן פתרון תחבורתי לרכבים הרבים שיתווספו לרחוב נח (שהינו רחוב ללא מוצא ללא עם כניסה ויציאה אחת), שגם במצב הנתון כיום אין בו מקומות חניה והכניסה והיציאה אליו עמוסה רוב הזמן.

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. כניסה למעלית חניה מתואמת מול מחלקת תנועה ותיקנית ולא נמצא שהיא מפריעה לרחוב. הכניסה אינה דרך שביל ציבורי. 2. גדורות מבוקשים תואמים את המותר עד 1.50 מ'. 3. נשמר מרחק של מינימום 6 מטר בהתאם למדיניות ולמותר. 4. לא נמצא שבריכה בקומת הגג תהווה הפרעה לדירת המתנגד. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדויות.	מומלץ לא לקבל
2	מומלץ לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה בהתאם לסמך המדיניות של עריית תל אביב לנושא תמ"א 38 ובהתאם להנחיות מרחביות. הבקשה אושרה על ידי מחלק תנועה לאחר תיאום ובחינה של הרחוב מבחינה תנועתית ולא נמצאה הצדקה להתנגדות.	

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין טורי קיים , בן 3 קומות וגג שטוח עבור 12 יחידות דיור סך הכל והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור סך הכל ועם זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' בקומת הקרקע עבור הולכי רגל.

### כולל ההקלות הבאות:

- הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג ( בריכה לכל יחידת דיור בגג) בנסיגה של 1.20 מ' מחזית קדמית צפונית וחזית קדמית מערבית.
- הגבהת גובה קומת הגג ב 0.10 מ' ל 3.10 מ' נטו במקום 3.00 מ' נטו המותרים.
- הגבהת גובה קומת הגג ב 20 מ' ל 5.20 מ' ברוטו במקום 5.00 מ' ברוטו המותרים

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

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה בהתאם לסמך המדיניות של עריית תל אביב לנושא תמ"א 38 ובהתאם להנחיות מרחביות. הבקשה אושרה על ידי מחלק תנועה לאחר תיאום ובחינה של הרחוב מבחינת השפעה תנועתית ולא נמצאה הצדקה להתנגדות.

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הצגת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה.
5	אישור רשות הכבאות



### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12921 מ <sup>2</sup> .
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

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	תנאי לתחילת עבודה - הריסת את כל החורג לחלקות 31, 34 ו-38 בגוש 6770 ביעוד דרך. -ראה סעיף 2.7 בתיק המידע.
7	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה עתידית בין 2 המבנים במגרש במרתף ושימוש במעלית החניה עבור 2 המבנים בהתאם לתיאום תכנון.
2	קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	הריסה בפועל של כל החורג.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.



# התנאי  
7 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 20/12/2023:

איריס גלאי: אני רוצה להוסיף תנאי להתחלת עבודות, בקשה לתחילת עבודות לגבי הגשת סקר אסבסט. דורון ספיר: חוות דעת.

### ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0022 מתאריך 20/12/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים, בן 3 קומות וגג שטוח עבור 12 יחידות דיור סך הכל והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור סך הכל ועם זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' בקומת הקרקע עבור הולכי רגל.

### כולל ההקלות הבאות:

- הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג ( בריכה לכל יחידת דיור בגג) בנסיגה של 1.20 מ' מחזית קדמית צפונית וחזית קדמית מערבית.
- הגבהת גובה קומת הגג ב 0.10 מ' ל 3.10 מ' נטו במקום 3.00 מ' נטו המותרים.
- הגבהת גובה קומת הגג ב 20 מ' ל 5.20 מ' ברוטו במקום 5.00 מ' ברוטו המותרים.

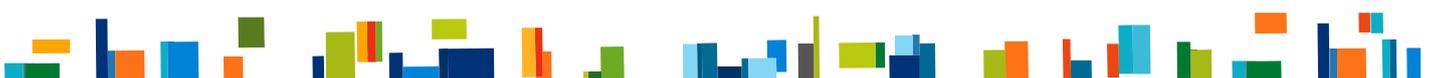
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה בהתאם למסמך המדיניות של עריית תל אביב לנושא תמ"א 38 ובהתאם להנחיות מרחביות. הבקשה אושרה על ידי מחלק תנועה לאחר תיאום ובחינה של הרחוב מבחינת השפעה תנועתית ולא נמצאה הצדקה להתנגדות. תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הצגת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה.
5	אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

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



#	תנאי
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12921 ט.
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

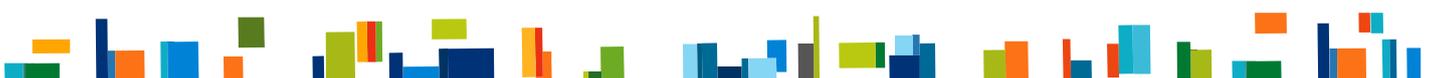
#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון <a href="mailto:nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il">nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il</a> , טל: 03-7240662.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	תנאי לתחילת עבודה - הריסת את כל החורג לחלקות 31, 34 ו-38 בגוש 6770 ביעוד דרך. -ראה סעיף 2.7 בתיק המידע.
6	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה עתידית בין 2 המבנים במגרש במרתף ושימוש במעלית החניה עבור 2 המבנים בהתאם לתיאום תכנון.
2	קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	הריסה בפועל של כל החורג.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



**החלטה התקבלה פה אחד.**



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צה"ל 68

6336/134	גוש/חלקה	23-0673	בקשה מספר
צהלה	שכונה	07/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0842-068	תיק בניין
512.00	שטח	21-02258	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אסף יוגב  
צה"ל 68, תל אביב - יפו 6993429

### עורך הבקשה

אלדר מוזס  
ת.ד. 253, עדי 1794000

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 162.07, במרתפים: ללא מרתף, פירוט נוסף: מבוקשת הריסה ובניה חדשה של בית מגורים צמוד קרקע בן קומה אחת, בניית בריכת שחייה, גדרות, חנייה מקורה, פרגולות וממ"ד

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

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, כולל מחסן במרווח אחורי, והקמת בנין חדש בן קומה אחת עם גג משולב, שטוח ומשופע, ללא ניצול החלל.

על המגרש: בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי, כולל חדר מכונות תת קרקעי, 2 מ"ח מקורים במרווח צידי צפוני, פרגולה קלה ממתכת בחזית אחורית וצידיית מערבית, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש.

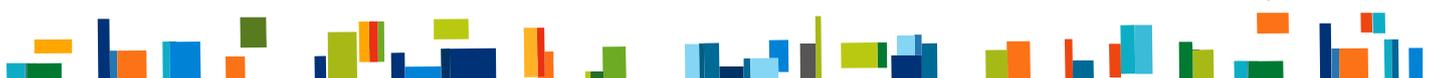
### כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע- בשיעור של 5.94% מתוך 10% המותרים, (30.4) מעבר ל-22.5% המותרים לפי התב"ע,

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת תכן
3	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים



#	התנאי
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	תשלום אגרות והיטלים

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,426 ₪
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	התנאי
1	הריסת המחסן במרווח אחורי עם תחילת עבודות הבניה
2	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	אישור 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: 4**

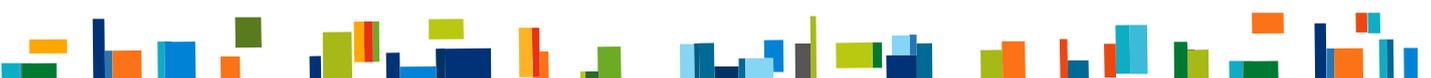
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0022-2 מתאריך 20/12/2023:**

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, כולל מחסן במרווח אחורי, והקמת בנין חדש בן קומה אחת עם גג משולב, שטוח ומשופע, ללא ניצול החלל.

על המגרש: בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי, כולל חדר מכונות תת קרקעי, 2 מ"ח מקורים במרווח צידי צפוני, פרגולה קלה ממתכת בחזית אחורית וצידיית מערבית, פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש.

כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע- בשיעור של 5.94% מתוך 10% המותרים, (30.4) מעבר ל-22.5% המותרים לפי התב"ע,



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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת תכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	תשלום אגרות והיטלים

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,426 מ
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

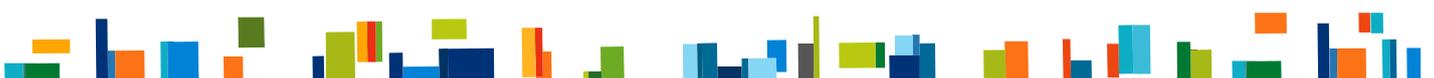
#	תנאי
1	הריסת המחסן במרווח אחורי עם תחילת עבודות הבניה
2	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור 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.



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פתחיה מרגנשבורג 53

6623/439	גוש/חלקה	23-0741	בקשה מספר
רביבים	שכונה	22/05/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0829-053	תיק בניין
532.00	שטח	22-01185	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ענת אוחיון שילוני  
פתחיה מרגנשבורג 53, תל אביב - יפו 6954946 גיל אוחיון  
פתחיה מרגנשבורג 53, תל אביב - יפו 6954946

### עורך הבקשה

בלה גורליק  
העצמאות 67, אשדוד 77452

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

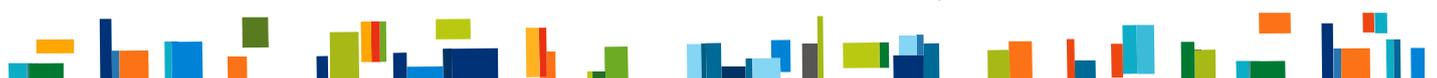
תוספת אחרת: תוספת שטח בקומת קרקע ובקומה א' ע"י סגירת מרפסות, שינויים פנימיים כולל שינויים באינסטלציה, שינויים בפיתוח שטח, תוספת בריכת שחיה. הוספת כניסה נפרדת למרתף, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים המכיל אגדים מעל קומת מרתף חלקית עבור יח"ד אחת (קוטג'), עם בריכת שחיה בחצר, כולל ההקלות הבאות:  
1. הקלה יחסית של 2.2 מתוך 6% המהווים 11.72 מ"ר, עבור שיפור תכנון.  
2. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים.  
3. הגבהת גדר מזרחית עד לגובה 1.80 לעומת 1.50 מ' המותרים.  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק   |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן  |
| 3 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)   |
| 5 | הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה ואי סגירת חלל עובר ע"י הצבת ריצפה.                                     |



# התנאי  
6 אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

- # התנאי  
1 בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.  
2 תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,680 ₪

#### תנאים להתחלת עבודות

- # התנאי  
1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.  
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.  
2 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 רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה על שלושת מפלסיה ואי סגירת חלל עובר ע"י הצבת ריצפה.  
2 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 5

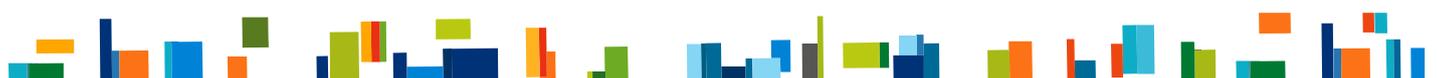
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0022-2 מתאריך 20/12/2023:

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים המכיל אגדים מעל קומת מרתף חלקית עבור יח"ד אחת (קוטג'), עם בריכת שחיה בחצר, כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה יחסית של 2.2 מתוך 6% המהווים 11.72 מ"ר, עבור שיפור תכנון.
2. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים.
3. הגבהת גדר מזרחית עד לגובה 1.80 לעומת 1.50 מ' המותרים.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה ואי סגירת חלל עובר ע"י הצבת ריצפה.
6	אישור רשות הכבאות



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,680 ₪

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה על שלושת מפלסיה ואי סגירת חלל עובר ע"י הצבת ריצפה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המצביאים 65

6336/44	גוש/חלקה	23-0943	בקשה מספר
צהלה	שכונה	25/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0883-065	תיק בניין
528.00	שטח	21-01982	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מיכל פרנקל פליסטרנט  
ת.ד. 10546, תל אביב - יפו  
ת.ד. 10546, תל אביב - יפו

### עורך הבקשה

רות פקר  
קפלין אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 102.69  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: מגורים, כמות חדרי שירותים: 1  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 1, כמות יח"ד מבוקשות: 1  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, פרגולה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר):  
1.80  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת מעל קומת מרתף וחדר יציאה לגג עפ"י תכנית ג' 1. עם בריכת שחייה במרווח אחורי, כולל ההקלות הבאות:  
1. הגבהת גדרות צידית מערבית, צידית מזרחית, אחורית עד ל-1.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.  
2. הסדרת חצרות מונמכות, במרווח צידי מזרחי, בשטח של 16.7 מ"ר וברוחב של עד 2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, ובמרווח צידי מערבי בשטח של 11.7 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים, לצורך אוורור המרתף.  
3. ניווד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע.  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

# התנאי



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

#### תנאים בהיתר

התנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.	2
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	3

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל על מרפסת הגג	1
אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון	2
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	3
אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.	4

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0022-2 מתאריך 20/12/2023:

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת מעל קומת מרתף וחדר יציאה לגג עפ"י תכנית ג' 1. עם בריכת שחייה במרווח אחורי,

#### כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת גדרות צידית מערבית, צידית מזרחית, אחורית עד ל-1.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
- הסדרת חצרות מונמכות, במרווח צידי מזרחי, בשטח של 16.7 מ"ר וברוחב של עד 2 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, ובמרווח צידי מערבי בשטח של 11.7 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים, לצורך אוורור המרתף.
- ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע.

#### 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
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
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

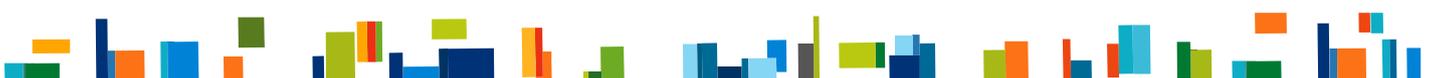
#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל על מרפסת הגג
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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.

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.



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רדינג 11, הררי 2

6771/11	גוש/חלקה	23-1059	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	17/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0984-011	תיק בניין
6,268.00	שטח	22-01273	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דפנה ארבל  
גינת מרשל לואי 34, תל אביב - יפו 6200012 תום שמש  
מרשל לואי 34, תל אביב - יפו 6200012

### עורך הבקשה

דיאנה שמר - ארזי  
שנת היובל 52, הוד השרון 4533691

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00  
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור, שטח התוספת (מ"ר): 39.92, שטח פרגולה (מ"ר): 9.70, חומר הפרגולה: אלומיניום, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1960, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 9.45, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.60, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 0.46  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

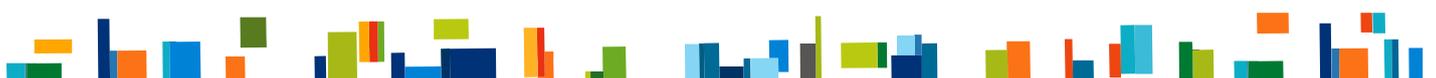
### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
תקציר הנמקות התנגדות: (1) בקבלת הבקשה להיתר תהיה משום פגיעה חמורה בסיכויי ביצוע מהלך של התחדשות עירונית עתידית במתחם הבית המשותף לגביו הוגשה הבקשה להיתר. (2) קבלת הבקשה להיתר תחסל, או, לחלופין, תפגע קשות באפשרות לניצול גג הבניין ליצירת אנרגיה סולרית לייצור חום או חשמל. על הועדה (3) בבקשה למתן ההיתר נגועה בהטעיה, או לחלופין בהצגה מסולפת וכבושה של המצב המשפטי הקיים בבניין בו מבוקש לקבל את ההיתר. הבקשה כוללת בחובה חריגות מהותיות מכללי תכנית ג1 וניסיון להכשרתן בדרך של בקשת הקלות, נוהג הנמצא כיום במגמה של ביטול חקיקתי על שולחן הכנסת.	אברהם מרום - בן יהודה 4, ראשון לציון 7526364	1



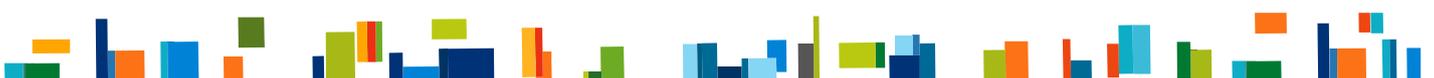
נימוק	מתנגדים	#
<p>(4) קבלת הבקשה תגרום למפגע אסתטי אדריכלי בחזית העיקרית של הבניין, בשל העובדה שטרם נבנו הרחבות בנייה בכל היחידות הנמצאות בטור הדירות שמתחת לחלק הגג לגביו מבוקשת הבנייה. יודגש כי הבניין משיק לרחוב רידינג בקטע של הכניסה לשכונה. על הועדה המקומית להפעיל גם שיקולים מסוג זה בעת מתן החלטתה למתן היתר בנייה המשנה את חזות הכניסה הראשית לשכונת רמת אביב הירוקה בכלל והבית המשותף בו מבוקשת הבנייה להיעשות בפרט.</p> <p>(5) הבקשה חורגת מהוראות תב"ע ג'1</p> <p>(6) קבלת הבקשה תגרום לביצוע "שיפור מיגון" פרטני לכאורי וחריג בדירה בקומה האחרונה של הבניין שנבנה כבניה חפזה לעולים ולצעירים בשנות החמישים של המאה הקודמת, ויש בה הגדלת עומסים חריגה לגבי יתר הדירות שמתחתה העלולה לסכן חיים.</p> <p>(7) הבקשה מקדימה את זמנה שכן טרם נבנו הרחבות כלפי צפון ודרום בטור הדירות שנמצא מתחת לבניה המבוקשת בגג. משכך בנייה על הגג, יכולה להתאפשר בעתיד בהסכמת יתר בעלי הרכוש המשותף (בלבד) רק בתום השלמת בניית הרחבות בכלל הדירות הן בחזית הקדמית (הדרומית) של הבניין והן בחזית האחורית (הצפונית) של הבניין, הן משיקולי קווי בניה והן משיקולי אסתטיקה אדריכלית. ראו הפירוט בסעיפי התנגדות 4, 6 להלן.</p> <p>(8) חרף האמור בהודעה על הבקשה למתן היתר, מחובתה בחוק של הוועדה המקומית שלא להתעלם משיקולים קנייניים הנוגעים לזכויות במקרקעין של יתר בעלי הרכוש המשותף, ולקיים הדרישות הקבועות בקבלת הסכמת בעלים כפי שבתב"ע ג' 1 עצמה קיים חיוב לכך. ראו מסמכים מצורפים ובכללם גם פירוט טיעוני ההתנגדות</p>		
<p>רדינג 11 הוא אחד משלושה בניינים במתחם משותף. כל שלושת הבניינים במתחם נבנו בשנות החמישים של המאה שעברה ומצבם רעוע בהתאם לגילם. רוב בעלי הדירות במתחם מעוניינים בחידוש עירוני ולבצע תמ"א 38 בזמן הקרוב. מספר בעלי דירות ביצעו הרחבות ושיפוצים אבל רוב בעלי הדירות מעוניינים להיכנס לתהליך מסודר של שיפוץ המתחם כולו. כל תוספת או חריגה תגרום לסיבוך תהליך ההתקשרות עם קבלנים עתידיים.</p>	<p>אילן גיא - הר גלבוע 2,13, אשדוד 7772013</p>	<p>2</p>
<p>הבקשה היא לבניה בשטח המשותף ללא הסכמת. יש חשש שהבניה תמנע בעתיד פינוי בינוי.</p>	<p>מיכל סעד - הררי 2, תל אביב - יפו 6902238</p>	<p>3</p>
<p>תקציר הנמקות התנגדות: 1. בקבלת הבקשה להיתר תהיה משום פגיעה חמורה בסיכויי ביצוע מהלך של התחדשות עירונית עתידית במתחם הבית המשותף לגביו הוגשה הבקשה להיתר. 2. קבלת הבקשה להיתר תחסל, או, לחלופין, תפגע קשות באפשרות לניצול גג הבניין ליצירת אנרגיה סולרית לייצור חום או חשמל. 3. בבקשה למתן ההיתר נגועה בהטעיה, או לחלופין בהצגה</p>	<p>עדי שיף - הררי 2, תל אביב - יפו 6902114</p>	<p>4</p>



נימוק	מתנגדים	#
<p>מסולפת וכבושה של המצב המשפטי הקיים בבניין בו מבוקש לקבל את ההיתר. הבקשה כוללת בחובה חריגות מהותיות מכללי תכנית ג1 וניסיון להכשרתן בדרך של בקשת הקלות, נוהג הנמצא כיום במגמה של ביטול חקיקתי על שולחן הכנסת.</p> <p>4. קבלת הבקשה תגרום למפגע אסתטי אדריכלי בחזית העיקרית של הבניין, בשל העובדה שטרם נבנו הרחבות בנייה בכל היחידות הנמצאות בטור הדירות שמתחת לחלק הגג לגביו מבוקשת הבנייה. יודגש כי הבניין משיק לרחוב רידינג בקטע של הכניסה לשכונה. על הוועדה המקומית להפעיל גם שיקולים מסוג זה בעת מתן החלטתה למתן היתר בנייה המשנה את חזות הכניסה הראשית לשכונת רמת אביב הירוקה בכלל והבית המשותף בו מבוקשת הבנייה להיעשות - בפרט.</p> <p>5. הבקשה חורגת מהוראות תב"ע ג'1.</p> <p>6. קבלת הבקשה תגרום לביצוע "שיפור מיגון" פרטני וחריג בדירה בקומה האחרונה של הבניין שנבנה כבניה חפוזה לעולים ולצעירים בשנות החמישים של המאה הקודמת, ויש בה הגדלת עומסים חריגה לגבי יתר הדירות שמתחתה העלולה לסכן חיים.</p> <p>7. הבקשה מקדימה את זמנה שכן טרם נבנו הרחבות כלפי צפון ודרום בטור הדירות שנמצא מתחת לבניה המבוקשת בגג. משכך בנייה על הגג, יכולה להתאפשר בעתיד (בהסכמת יתר בעלי הרכוש המשותף בלבד) רק בתום השלמת בניית הרחבות בכלל הדירות הן בחזית הקדמית (הדרומית) של הבניין והן בחזית האחורית (הצפונית) של הבניין, הן משיקולי קווי בניה והן משיקולי אסתטיקה אדריכלית. ראו הפירוט בסעיפי התנגדות 4, 6 להלן.</p> <p>8. חרף האמור בהודעה על הבקשה למתן היתר, מחובתה בחוק של הוועדה המקומית שלא להתעלם משיקולים קנייניים הנוגעים לזכויות במקרקעין של יתר בעלי הרכוש המשותף, ולקיים הדרישות הקבועות בקבלת הסכמת בעלים כפי שבתב"ע ג'1 עצמה קיים חיוב לכך.</p> <p>ראו הנספחים המצורפים ובכללם גם פירוט טיעוני ההתנגדות</p>		
<p>רדינג 11 הוא אחד משלשה בנינים במתחם משותף. כל שלושת הבניינים במתחם נבנו בסביבות שנות החמישים של המאה שעברה.</p> <p>מספר בעלי דירות ביצעו הרחבות ושיפוצים ובעלי דירות אחרים מעוניינים להיכנס לתהליך של שיפוץ והרחבה. תוספת חדרים על הגג תגרום לסיבוך ועיכוב התהליך.</p> <p>לא ברור כלל אם יש הסכמה של 75% מבעלי הדירות ברדינג 11 לבניה כמפורט בבקשת ההיתר</p>	<p>צבי גלויברמן - רדינג 11א, תל אביב - יפו 6902238</p>	<p>5</p>

**התייחסות להתנגדויות:**

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>בעלים בתת חלקה מס' 20, בבניין הנדון. 1. לעניין התחדשות עירונית עתידית, אין בקשה קונקרטיה לפרוייקט בבניין הנדון.</p>	<p>1</p>



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	2. במידה ויוחלט על ניצול גג הבניין להפקת אנרגיה סולרית, ההרחבה לא תמנע את הפרויקט. 3. 5. 8. הבקשה הוגשה במסגרת המותר ולפי תכ' ג'1 ופורסמה הקלה מנסיגה כחוק. על הבקשה חתומים 14/18 בעלים מהבניין הנדון, המהווים 77.77% מבעלי הנכס. 4. אישור הבקשה לא יפגע בחזית הבנין, והבקשה נבדקת לפי התאמה לתכניות החלות ולמדיניות העיר. 6. על הבקשה לתוספת חדר מיגון חתום מהנדס וכוללת חישובים סטטיים. 7 אין מדובר בהרחבות לצפון אלא בבניית חדר יציאה על הגג.	
2	בעלים בתת חלקה 8 (מבנה א') ראה התייחסות בהתנגדות קודמת	מומלץ לא לקבל
3	בעלים בתת חלקה מס' 29, בבניין הנדון. הוצגו 75% הסכמות מבעלי תתי החלקות בבניין בחוק.	מומלץ לא לקבל
4	בעלים בתת חלקה מס' 26, בבניין הנדון. ראה התנגדות בסעיף 1	מומלץ לא לקבל
5	בעלים בתת חלקה מס' 25, בבניין הנדון. ראה התייחסות בהתנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, כולל הפיכת אחד מהחדרים הקיימים לשיפור מיגון, תוספת חדר יציאה לגג לפי תכ' ג'1, בדירה הקיימת בקומה העליונה באגף אמצעי, כניסה קיצונית מזרחית, בבניין בן 3 אגפים, 3 קומות, 18 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת חדר יציאה אל הגג, בצמוד למעקה, ללא נסיגה הנדרשת של 2 מ', בחזית הקדמית של הבניין.
2. הקמת פרגולה קלה על מרפסת הגג, בחזית קדמית של הבניין, ללא נסיגה של 2 מ' הנדרשת לפי תכ' ג'1.

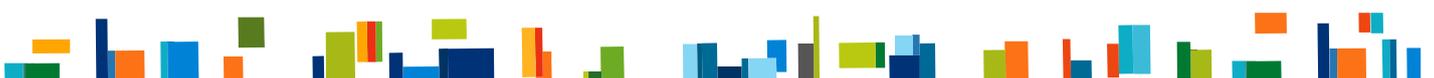
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;  
2. לדחות את התנגדויות, שכן לבקשה הוגשו 77.7% הסכמות מהבניין הנדון.

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	גגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
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	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
3	השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.



**תנאים לתעודת גמר**

# התנאי  
1 אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 7**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0022 מתאריך 20/12/2023:**

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, כולל הפיכת אחד מהחדרים הקיימים לשיפור מיגון, תוספת חדר יציאה לגג לפי תכ' ג'1, בדירה הקיימת בקומה העליונה באגף אמצעי, כניסה קיצונית מזרחית, בבניין בן 3 אגפים, 3 קומות, 18 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת חדר יציאה אל הגג, בצמוד למעקה, ללא נסיגה הנדרשת של 2 מ', בחזית הקדמית של הבניין.
2. הקמת פרגולה קלה על מרפסת הגג, בחזית קדמית של הבניין, ללא נסיגה של 2 מ' הנדרשת לפי תכ' ג'1.

לדחות את התנגדויות, שכן לבקשה הוגשו 77.7% הסכמות מהבניין הנדון.

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

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

**תנאים בהיתר**

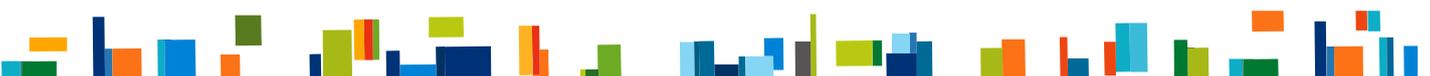
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
3	השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

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

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



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארנון 23

6968/39	גוש/חלקה	23-0054	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	05/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0104-023	תיק בניין
438.00	שטח	20-02147	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אראלה בורנשטיין  
שדרות בן גוריון 8, תל אביב - יפו 6345408 מיכאל זקס  
יונה הנביא 21, תל אביב - יפו 6330221 יעל ברורמן  
הרימון 20, תל אביב - יפו 6492520 יער הלבנון בע"מ  
בנה 31, תל אביב - יפו 6579206

### עורך הבקשה

יעל ברורמן  
הרימון 20, תל אביב - יפו 6492520

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 148.82,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,  
על הגג: קולטי שמש, פרגולה,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

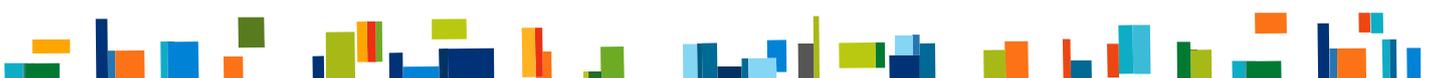
נפח חפירה (מ"ק): 6,640.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר  
קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי ב-2 אגפים עם  
גרעין מדרגות לכל אגף: אגף צפוני, בן 2 קומות, הפונה לשד' בן גוריון המכיל יח"ד אחת, ואגף דרומי, בן 3  
קומות הפונה בחלקו לרח' ארנון המכיל 3 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד).  
סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל  
9 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:



### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת חוות דעת הידרולוג לטיפול במי תהום
6	הטענת תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע במגירה 2000

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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.
5	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### 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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 3. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.



# התנאי  
 7 הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור:  
<http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.<br>ג. הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 2 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.  |
| 3 | מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.   |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.   |
| 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 עצים במגרש ובסביבתו.  |
| 7 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.  |

### הערות

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

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0022-2 מתאריך 20/12/2023:

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, הבנוי ב-2 אגפים עם גרעין מדרגות לכל אגף: אגף צפוני, בן 2 קומות, הפונה לשד' בן גוריון המכיל יח"ד אחת, ואגף דרומי, בן 3 קומות הפונה בחלקו לרח' ארנון המכיל 3 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד).
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 9 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).
- לאשר פתרון חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

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

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



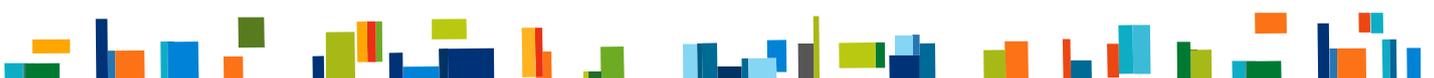
#	תנאי
	4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת חוות דעת הידרולוג לטיפול במי תהום
6	הטענת תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע במגירה 2000

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 3. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>



### תנאים לתעודת גמר

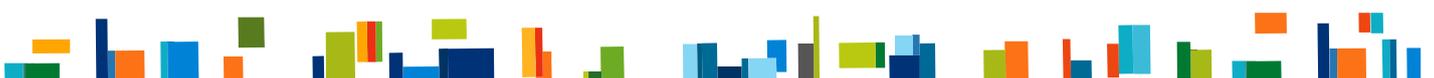
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירות בקומת הקרקע ובקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
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 עצים במגרש ובסביבתו.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות נורדאו 46, זנגביל 21

6956/15	גוש/חלקה	23-0306	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	22/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0197-046	תיק בניין
333.00	שטח	21-00296	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אלתן אלעד ויהונתן יזמות ובניה בע"מ  
הזרם 13, תל אביב - יפו 6816854

### עורך הבקשה

ברד פינצוק  
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, אחר: חיזוק המבנה הקיים, תוספת מעלית ושיפוץ המקלט הקיים, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי חדר המדרגות ותוספת מעלית חדשה, תוספת אחרת: חדר אשפה והרחבת הלובי בקומת הקרקע, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה מגורים הכולל 8 יח"ד ב-4 קומות (כולל קרקע חלקית),

בריכה: קומה: גג טכני, מיקום: גג, נפח (מ"ק): 12.00, גודל: 12, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

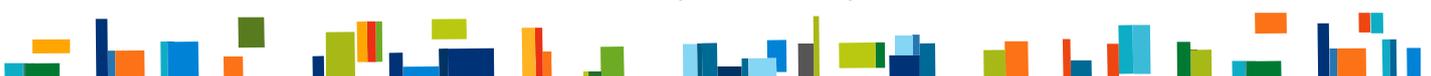
- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.



#	התנאי
4	אישור רשות הכבאות
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7344.00 ₪.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 08/03/2021 שמספרו 202100296 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.



- # התנאי  
השלמת 21 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 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  
4 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.  
5 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#### הערות

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

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 9

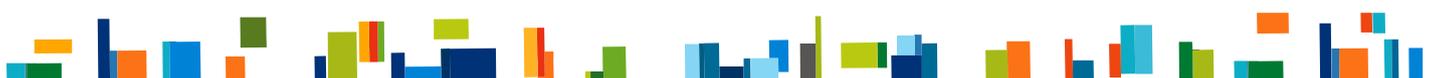
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0022 מתאריך 20/12/2023:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.  
סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

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

#### תנאים למתן היתר

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



**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7344.00 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	1. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה. 2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 3. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 08/03/2021 שמספרו 202100296 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. השלמת 21 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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו



#	תנאי
	כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהושע בן נון 42, בזל 48

6214/556	גוש/חלקה	23-0211	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	30/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0190-042	תיק בניין
539.00	שטח	21-01496	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ביתא בזל 48 תל אביב בע"מ  
הלמד הא 52, גבעתיים 5340731

### עורך הבקשה

אייל קובי מושלין  
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

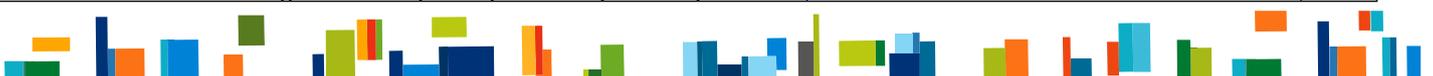
### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1162.15, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, חדר עגלות, לובי, מערכות, כמות חדרי שירותים: 3, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 18, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מעבים ומערכות, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 20, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.7, פירוט נוסף: גובה גדר משתנה בין 0.7 עד 1.5 מ', בריכה: קומה: 7, מיקום: קומת גג, נפח (מ"ק): 15.00, גודל: 360x430, נפח חפירה (מ"ק): 2,955.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	גינדי מיכל - בזל 50, תל אביב - יפו 6274426	ההתנגדות הינה בקשר למעליות החניון התת קרקעי אשר אמורות להבנות בקו הגבול של הנכס עם בזל 50 כבעלת דירה צמודה לקו הנכס האמור (קו ראשון), בקומה נמוכה (2), מתקן מכוניות אשר עולה ויורד בכל שעות היום, ואשר יבלוט עד לגובה מקסימלי של 2.5 מטר מעל הקרקע (כמתואר בנוסח ההגשה), יגרום למטרד רעש קבוע בכל שעות היום, לפגיעה בפרטיות דיירי בזל 50, וכפועל יוצא, לפגיעה באיכות החיים של דיירי בזל 50 ולירידת ערך דירותיהם. על מבקשי הבקשה לשקול הקמת המתקן הנ"ל בצידו השני של



#	מתנגדים	נימוק
		הנכס הגובל בצומת בזל-יהושע בן-נון במקום. הקמת המתקן במיקום הנ"ל - היכן שאין בניינים הגובלים בנכס - מהווה חלופה אשר תאפשר לבעלי הנכס למקסם את זכויות הבניה שלהם מחד, ותמנע פגיעה באיכות החיים ובערך הנכסים של המתגוררים בבזל 50 מאידך.
2	טנאי גלעד - בזל 50, תל אביב - יפו 6274426	מעליות החניון התת קרקעי אשר אמורות להבנות בקו הגבול של הנכס עם בזל 50 ייצרו מפגע רעש ופגיעה בפרטיות אשר יורידו את ערך הדירות בבניין
3	יהודה מאיר - בזל 50, תל אביב - יפו 6274426	המתקן יבנה בסמיכות לדירתי ויגרם לרעשים ביום ובלילה. המתקן יגרום לפגיעה חמורה בפרטיות. המתקן יגרום לירידת ערך דירתי מהסיבות שפרטתי. מבוקש לא לאשר את ההקלה ולהרחיק את המתקן מהבניין בזל 50.
4	יצחק משה - בזל 50, תל אביב - יפו 6274426	ההתנגדות הינה בקשר למעליות החניון התת קרקעי אשר אמורות להבנות בקו הגבול של הנכס עם בזל 50. כבעל דירה צמודה לקו הנכס האמור, מתקן מכוניות אשר עולה ויורד בכל שעות היום, ואשר יבלוט עד לגובה מקסימלי של 2.5 מטר מעל הקרקע (כמתואר בנוסח ההגשה), יגרום למטרד רעש קבוע בכל שעות היום, לפגיעה בפרטיות דיירי בזל 50, וכפועל יוצא, לפגיעה באיכות החיים של דיירי בזל 50 ולירידת ערך דירותיהם.  על מבקשי הבקשה לשקול הקמת המתקן הנ"ל בצידו השני של הנכס הגובל בצומת בזל-יהושע בן-נון במקום. הקמת המתקן במיקום הנ"ל - היכן שאין בניינים הגובלים בנכס - מהווה חלופה אשר תאפשר לבעלי הנכס למקסם את זכויות הבניה שלהם מחד, ותמנע פגיעה באיכות החיים ובערך הנכסים של המתגוררים בבזל 50 מאידך.
5	שפירא ערן - בזל 50, תל אביב - יפו 6274426	בניית מתקן החניעה כולו יצור מטרד רעש בעת העמסה, היות והוא יבלוט 2.5 מטרים=גובה קומה ראשונה בבזל 50 בנוסף מרחק בלתי סביר מהדירות בבנין שלנו בקומות 1 ו 2 הנל יהווה מטרד ממשי ויוריד את ערך הדירות בבניין שלי

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הרעש הצפוי מהמתקן הממוקם במרווח הצד אינו חריג בהמולת הרחוב העירוני.	
2	הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הרעש הצפוי מהמתקן הממוקם במרווח הצד אינו חריג בהמולת הרחוב העירוני.	
3	הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי	



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הרעש הצפוי מהמתקן הממוקם במרווח הצד אינו חריג בהמולת הרחוב העירוני.	
4	הבקשה למתקן החנייה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הרעש הצפוי מהמתקן הממוקם במרווח הצד אינו חריג בהמולת הרחוב העירוני.	
5	הבקשה למתקן החנייה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הרעש הצפוי מהמתקן הממוקם במרווח הצד אינו חריג בהמולת הרחוב העירוני.	

### חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף, שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד כולל ההקלות הבאות:

- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'

2. דחיית ההתנגדויות שכן הבקשה למתקן החנייה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הרעש הצפוי מהמתקן אינו חריג בהמולת הרחוב העירוני.

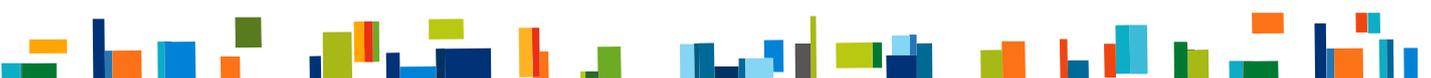
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר



#	התנאי הבניה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32,499 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

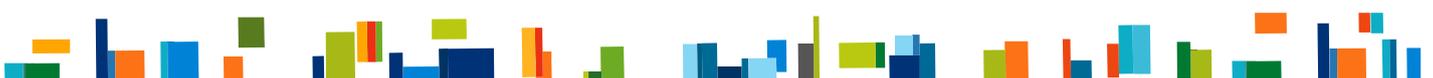
#### הערות

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

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

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0022 מתאריך 20/12/2023:



1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד כולל ההקלות הבאות:

- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הרעש הצפוי מהמתקן אינו חריג בהמולת הרחוב העירוני.

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

#### תנאים למתן היתר

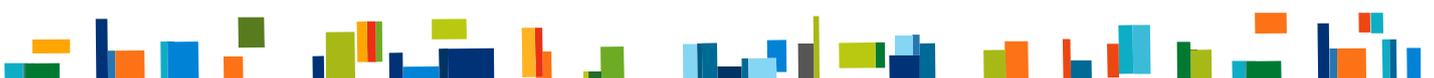
#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32,499 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

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



#	תנאי
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

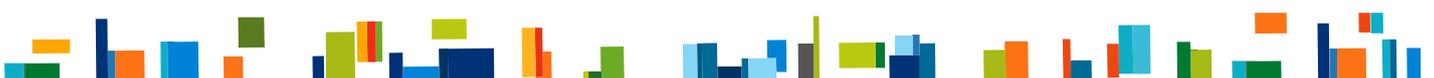
#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	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 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.



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך יפו 5, רענן 1, רענן 3, רענן 5, 1 443

7421/5	גוש/חלקה	23-0440	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	16/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0170-001	תיק בניין
599.00	שטח	21-00819	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צפניה מקרקעין בע"מ  
אילת 46, תל אביב - יפו 6684510

### 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): 555.68,  
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניון, חדרים טכניים,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: מסחר, כמות חנויות: 3,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 24,  
על הגג: קולטי שמש, פרגולה,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 12, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 150,

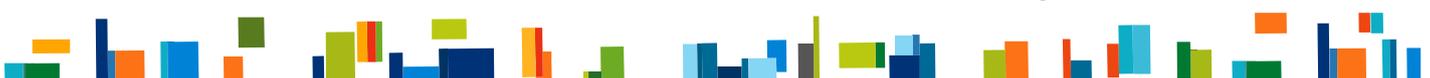
נפח חפירה (מ"ק): 2,771.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר  
קיים

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מסחר בן 2 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.  
הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ומעל קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף  
המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור 24 יח"ד ו-3 יחידות מסחר

### כולל ההקלות הבאות:

- תוספת לשטח עיקרי בסך 6% משטח המגרש
- פטור ממרפסות שירות לפי תב"ע מ'
- פטור חלקי מנסיגות בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 בחזיתות קדמיות לרחוב רענן ולרחוב 443
- מיקום תחנת מעלית בקומת הגג וכניסה דרכה לדירת קומת הגג
- איחוד חדרי יציאה לגג והצמדת החדרים לשתי דירות בקומה מתחת, בתכסית של עד 50% משטח הגג. ניוז שטח עיקרי להשלמת השטח הדרוש בגג עד ל 50%



- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי עד ל-40%
  - ניווד זכויות בין הקומות
  - הגבהת הגובה המותר לקומת הגג בהתאם ליתר הקומות הטיפוסיות במבנה, ללא חריגה מהגובה הכולל של 4.5 מ' עד למעקה העליון
  - הפיכת קומת ביניים לקומה טיפוסית מלאה
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 18.12 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי ותקנות חניה.

### 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 472)) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
	הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

#### תנאים בהיתר

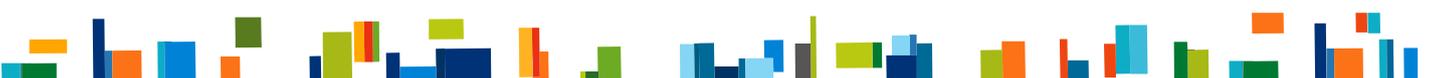
#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית

#### תנאים לתעודת גמר

# התנאי



- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון   |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבנין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>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 | - להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.<br>- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.<br>- בדיקה שהגדר נבנתה בגבול המגרש הפרטי לשצ"פ.  |
| 5 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו   |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.   |

#### 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: 11

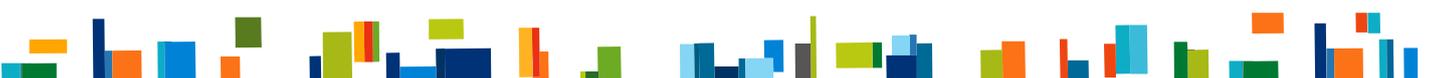
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-23-2 מתאריך 20/12/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מסחר בן 2 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ומעל קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור 24 יח"ד ו-3 יחידות מסחר

#### כולל ההקלות הבאות:

3. תוספת לשטח עיקרי בסך 6% משטח המגרש
  4. פטור ממרפסות שירות לפי תב"ע מ'
  5. פטור חלקי מנסיגות בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 בחזיתות קדמיות לרחוב רענן ולרחוב 443
  6. מיקום תחנת מעלית בקומת הגג וכניסה דרכה לדירת קומת הגג
  7. איחוד חדרי יציאה לגג והצמדת החדרים לשתי דירות בקומה מתחת, בתכסית של עד 50% משטח הגג. ניווד שטח עיקרי להשלמת השטח הדרוש בגג עד ל-50%
  8. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי עד ל-40%
  9. ניווד זכויות בין הקומות
  10. הגבהת הגובה המותר לקומת הגג בהתאם ליתר הקומות הטיפוסיות במבנה, ללא חריגה מהגובה הכולל של 4.5 מ' עד למעקה העליון
  11. הפיכת קומת ביניים לקומה טיפוסית מלאה
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 18.12 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי ותקנות חניה.

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



### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

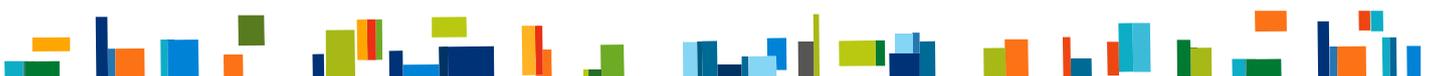
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. 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	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית

### 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	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. - בדיקה שהגדר נבנתה בגבול המגרש הפרטי לשצ"פ.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו



#	תנאי
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

**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.



26/12/2023  
י"ד טבת 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,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

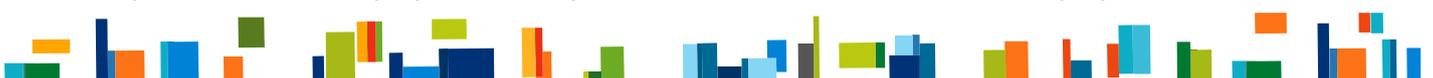
לתקן את סעיף 3 בהחלטת הוועדה מתאריך 6/12/2023 ולאשר פתרון חלופי עבור 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע.

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכנ
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



#	התנאי
5	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
6	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.
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.
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

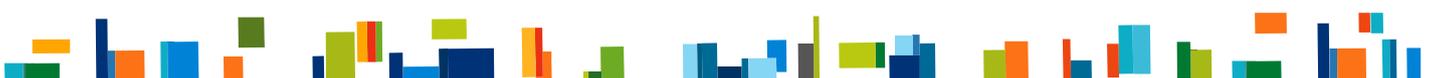
#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף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

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0022 מתאריך 20/12/2023:

לתקן את סעיף 3 בהחלטת הוועדה מתאריך 6/12/2023 ולאשר פתרון חלופי עבור 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע.  
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חדרה 11

6213/163	גוש/חלקה	22-0421	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	14/03/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0572-011	תיק בניין
754.00	שטח	20-00346	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן בעיר בע"מ  
ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 997.17, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירות מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 24, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

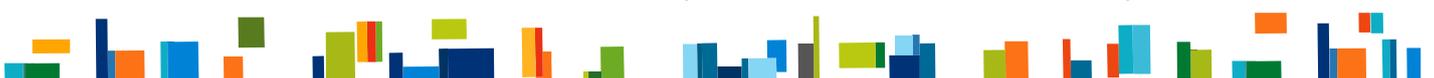
בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 08/06/2022 ולאור חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי מיום 06/12/2023, לבטל את סעיף מס' 3 בהחלטת הוועדה המקומית: "לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה"

### תנאים למתן היתר

- | #  | התנאי   |
|----|---|
| 1  | במסלול מכון בקרה:   |
| 1. | חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).                         |
| 2. | תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).                                |
| 3. | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). |
| 4. | תשלום אגרות והיטלים.  |

### תנאים בהיתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות |



#	התנאי
	המבנים והנכסים הגובלים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,481.42 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4	בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

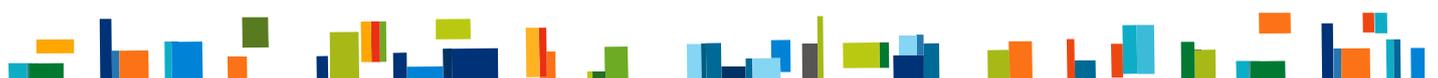
#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	מילוי דרישות מחלקת ביוב, מי אביבים.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
5	בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

### הערות

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

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0022-2 מתאריך 20/12/2023:



בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 08/06/2022 ולאור חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי מיום 06/12/2023, לבטל את סעיף מס' 3 בהחלטת הוועדה המקומית: "לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה" תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	במסלול מכון בקרה: 1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400). 2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401). 3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 4. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

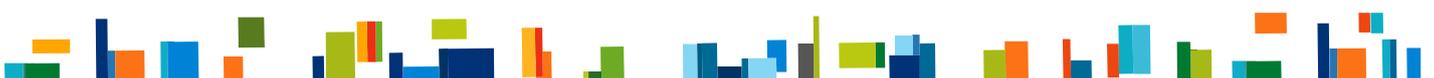
#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,481.42 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4	בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	מילוי דרישות מחלקת ביוב, מי אביבים.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
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
5	בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.





**הערות**

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

**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.



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המערכה 21, כיכר הגייסות 2

6133/759	גוש/חלקה	23-0295	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	21/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	1077-021	תיק בניין
1,428.00	שטח	21-00945	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעז יזמות את איתי קייזרמן בע"מ  
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

### עורך הבקשה

שחף זית  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1022.94, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניון, ח. משאבות, מאגרי מים, ח. משאבות, ח. טרפו, מחסנים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: נישת גז, מגורים, קומה מפולשת, לובי כניסה, חדרי אופניים, כמות חדרי שירותים: 5,

בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 33, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: גנרטור, מעבים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: עצים לשתילה, יציאות אוורור וש.ע, גיבון, פתח החדרת שנאי, כמות מקומות חניה: 35, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 9,160.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בן דוד אביבה - המערכה 23, תל אביב - יפו 6706425	התנגדות לא רלוונטית

### התייחסות להתנגדויות:

בתאריך 03/08/2022 הוגשה בקשה להרחבה בקומה השנייה בדירת המבקשת שהינה המתנגדת לבקשה זו לתמ"א ובנייה חדשה. (הבקשה כעת נמצאת לקראת קבלת ההיתר בנייה).  
בתאריך ה-23.01.2023 הועלה למוצג 2500 הצהרת המתנגדת אביבה בן דוד שלא תתנגד עקרונית לבקשה הנדונה לבנייה חדשה מכוח תמ"א 38. מפאת חוסר זמנים להתנגדות לא הוסרה ולפיכך



מומלץ לדחות את ההתנגדו .

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות למגורים המכיל 12 יח"ד , שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.

2. לאשר מכוח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

הקמת בניין חדש למגורים במסגרת תמ"א 38 , בן 6 קומות וקומת גג חלקית , עבור 35 יח"ד , מעל 2 קומות מרתף ושני חדרי מדרגות כלליים .

3. לאשר את ההקלה הבאה לצורך שיפור התכנון:  
 הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לכיוון רחוב המערכה בבליטה של 2 מ' מקו הבניין הקדמי ובליטה של 1.60 מ' מקו בניין צידי מערבי.

4. לדחות את ההתנגדות שהתקבלה שכן המתנגדת חזרה בה מדבריה.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 42,139 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על



- | # | התנאי  |
|---|--|
| 2 | התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.<br>הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.<br>הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.   |
| 4 | הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.  |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>         |

#### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | מסלול מכון בקרה:<br>הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | אישור סופי של אגף הנכסים .   |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.   |

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0022 מתאריך 20/12/2023:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות למגורים המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
- לאשר מכוח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:  
הקמת בניין חדש למגורים במסגרת תמ"א 38, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 35 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף ושני חדרי מדרגות כלליים.
- לאשר את ההקלה הבאה לצורך שיפור התכנון:  
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לכיוון רחוב המערכה בבליטה של 2 מ' מקו הבניין הקדמי ובליטה של 1.60 מ' מקו בניין צידי מערבי.
- לדחות את ההתנגדות שהתקבלה שכן המתנגדת חזרה בה מדבריה.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג



#	תנאי
	4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 42,139 מ <sup>2</sup> .

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	מסלול מכון בקרה: הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	אישור סופי של אגף הנכסים.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 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.



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מולכו שלמה 7

7422/20	גוש/חלקה	23-1378	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	11/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0148-005	תיק בניין
91.00	שטח	22-02128	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קרן מוסטקי מייליך  
פליטי הספר 13, תל אביב - יפו 6794870

### עורך הבקשה

פאולה ליאני  
לפין 8, תל אביב - יפו 65258

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 141.97  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר: חדר משחקים, בריכת שחייה  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מסתור אפשה  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 1  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג עבור יחידת דיור אחת, מעל קומת מרתף הכוללת בריכת שחיה.
- לאשר פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.



# התנאי

**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 והמעלון יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.   |
| 4 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים להתחלת עבודות**

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | 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 | 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 | ביצוע כל הנחיות השימור.  |
| 2 | תנאי לגמר: על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איזורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 110 ס"מ. |
| 3 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.   |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 15**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0022-23-2 מתאריך 20/12/2023:**

12. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג עבור יחידת דיור אחת, מעל קומת מרתף הכוללת בריכת שחיה.
13. לאשר פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תכנית ח'.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

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



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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

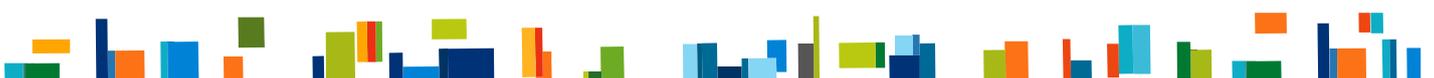
#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור.
2	תנאי לגמר: על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 110 ס"מ.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יד לבנים 22

6133/486	גוש/חלקה	23-0737	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	22/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0637-022	תיק בניין
	שטח	22-02704	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.ג. אופק אחזקות התחדשות עירונית בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
ת.ד. 70199, קריית שדה התעופה 7019900

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1837.35, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מאגר מים, חדר טרפו, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 67, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים, מערכות טכניות, בחצר: גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 120, פירוט נוסף: הריסת בניין בן 3 קומות מגורים, ו 25 יח"ד שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 7 קומות מגורים ושתי קומות מרתף עבור 67 יח"ד, לפי תמ"א 38 שינוי 3א, ולפי מדיניות הוועדה המקומית של תמ"א 38, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

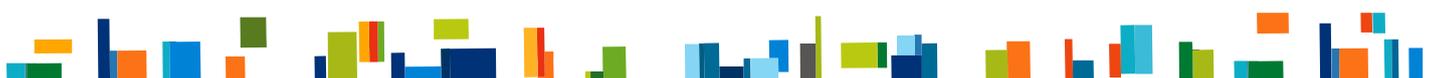
### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. המתנגדים, העמותה "יד אליהו הירוקה", עמותה אשר הוקמה ע"י התושבים בשכונת יד אליהו. 2. המתנגדים יטענו, כי כל הטיעונים והנימוקים המפורטים בכתב ההתנגדות אשר הוגש לבקשה מס' 20138 תקפים, ומהווים חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מכתב ההתנגדות הנוכחי, אשר מוגש לבקשה להקלה 4. סעיף 2 לבקשה הנ"ל " תוספת 42 יח"ד ל- 25 יח"ד קיימות ..סה"כ 67 יח"ד כולל. "הורדת 6-7 יח"ד אין בהם שיפור התכנית מבחינת הצפיפות, איכות המגורים של הדיירים וההשפעות המהותיות	סטלה אבידן - לה גוארדיה 38א, תל אביב - יפו 6731106, שרה מילוא - בת ציון 3א, תל אביב - יפו 6722720	1



נימוק	מתנגדים	#
<p>על האזור מבחינה סביבתית וחברתית . סה"כ שטחי הבנייה המבוקשים בטופס 1 המתוקן נשאר על תקנם , 11,590.86 מ"ר + 650 מ"ר נוספים עבור התמורות שהיו מיועדות עבור 74 יח"ד , ללא התייחסות לעובדה שמספר יח"ד פחת ל- 67 יח"ד 5. נוכח הנאמר, יש לראות בכל הנימוקים והטיעונים אשר הוגשו בכתב ההתנגדות לבקשה מס' 20138 כנימוקים וטיעונים אשר הוגשו גם בכתב ההתנגדות להקלה הנוכחית (הגשה מס' 27228. 6. יש לתקן את טופס 1 אשר ישקף את סה"כ שטחי הבנייה הנדרשים בהתאמה למספר יח"ד המתוכננות לאחר לאחר השינוי. 7. נציין כי לאורך שדרות יד לבנים מקודמים מספר רב של פרויקטים אשר כולם נמצאים בשלב של קבלת היתר, וסביר להניח שרובם יהיו בשלבי בנייה באותה עת. 8. אי לכך, אנו מבקשים להציג פנינו : א. נספח תנועה מפורט המדגים את התנהלות התנועה בשדרה בהתאמה ליציאה וכניסה של כלי הרכב מהחניונים. ב. תכנית המפרטת את התנהלות העבודה בכל הפרויקטים הנ"ל, כניסת משאיות, כלי רכב כבדים, מנופים וכו' ג. פירוט נהלי הבטיחות ו/או האמצעים אשר ינקטו בעת בצוע הפרויקטים על מנת להבטיח את הבטיחות ד. של התושבים המתגוררים באזור, הולכי הרגל, תלמידי בית הספר "גיבורי ישראל" בדרכם לבית הספר ובצאתם.</p>		
<p>1.המתנגדים, הינם בעלי דירות המתגוררים בשד' יד- לבנים 20 ויד לבנים 24 גובל בצד המערבי והמזרחי של הבניין בו מבוקשת הבקשה להיתר. 2. המתנגדים, הינם בעלי נכסים ודיירים. 3.המתנגדים יטענו, כי כל הטיעונים והנימוקים המפורטים בכתב ההתנגדות אשר הוגש לבקשה מס'20138 תקפים , ומהווים חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מכתב ההתנגדות הנוכחי, אשר מוגש לבקשה להקלה ופורסמה בתאריך 22 במרץ 2023 (הגשה מס' 27228). 4 . סעיף 2 לבקשה הנ"ל " תוספת 42 יח"ד ל- 25 יח"ד קיימות ..סה"כ 67 יח"ד כולל". הורדת 6-7 יח"ד אין בהם שיפור התכנית מבחינת הצפיפות, איכות המגורים של הדיירים וההשפעות המהותיות על האזור מבחינה סביבתית וחברתית. סה"כ שטחי הבנייה המבוקשים בטופס 1 המתוקן נשאר על תקנם , 86.590,11 מ"ר + 650 מ"ר נוספים עבור התמורות שהיו מיועדות עבור 74 יח"ד , ללא התייחסות</p>	<p>עדנה מגן - שדרות יד לבנים 20, תל אביב - יפו 6722402</p>	<p>2</p>



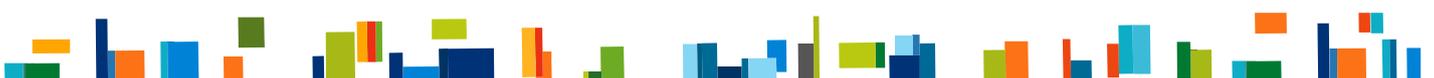
#	מתנגדים	נימוק
		<p>לעובדה שמספר יח"ד פחת ל- 67 יח"ד. 5. נוכח הנאמר, יש לראות בכל הנימוקים והטיעונים אשר הוגשו בכתב ההתנגדות לבקשה מס' 20138 כנימוקים וטיעונים אשר הוגשו גם בכתב ההתנגדות להקלה הנוכחית) הגשה מס' 27228.</p>

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>התייחסות לסעיפים 6-1: שטחי הבנייה המבוקשים עיקרי+שירות בהתאם לשטחים לפי התכניות התקפות ותמ"א 38. מס' יחידות הדיור המבוקשות סה"כ 66 יח"ד מתוכם 6 יח"ד בקומת הגג החלקית שזכויותיה לפי תכנית ג'1. עורך הבקשה הגיש תיקון לטבלת השטחים, התיקון יתעדכן במערכת המקוונת לאחר וועדה בשלב בדיקה סופית. התייחסות לסעיפים 8-7: הוגש נספח תנועה שאושר ע"י מחלקת דרכים תכנית תנועה, התארגנות אתר ובטיחות תוגש לאחר קבלת היתר הבנייה לפני תחילת הבנייה לפיקוח על הבניה. כאמור תכנית הבקשה אושרה ע"י כל הגורמים המקצועיים.</p>	מומלץ לא לקבל
2	<p>התייחסות לסעיפים 5-1: שטחי הבנייה המבוקשים עיקרי+שירות בהתאם לשטחים לפי התכניות התקפות ותמ"א 38. מס' יחידות הדיור המבוקשות סה"כ 66 יח"ד מתוכם 6 יח"ד בקומת הגג החלקית שזכויותיה לפי תכנית ג'1. עורך הבקשה הגיש תיקון לטבלת השטחים, התיקון יתעדכן במערכת המקוונת לאחר וועדה בשלב בדיקה סופית.</p>	מומלץ לא לקבל

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות ו-25 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
  2. לאשר הקמת בניין חדש עם 3 אגפים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 67 יח"ד (כולל דירות גג) מעל 2 קומות מרתף עם 70 מקומות חניה, שיבנה עם החלקה הסמוכה ביד לבנים 20 ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות.
  3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
    - תוספת 13 מ"ר ל-25 יח"ד הקיימות בבניין .
    - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
    - הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג'1 עבור 6 יח"ד.
    - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (יד לבנים 20), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בגבול המגרש הצדדי שביל ברוחב 2 מ' עם זיקת הנאה לטובת הציבור.  
הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.



**4. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבנייה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.**

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	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
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה ברחוב יד לבנים 20
6	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
7	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	רישום שביל ברוחב של 2 מ' בשני צידי המגרש (מזרחי ומערבי) כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים .
7	אושרה כריתה של עים שמספרם 225, 280, 281, 282 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').



התנאי	#
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>	8
הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>	9

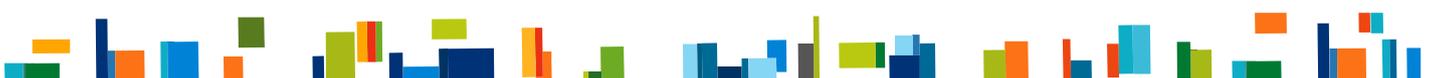
### תנאים לתעודת גמר

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
1. חדר אשפה עבור לובי A + B: יש להפחית את כמות עגלות האשפה כך שיהיו 5 עגלות אשפה בסהך הכול: 3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א, 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר, 1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר. 2. חדר אפ;שה עבור לובי C + D: יש להגדיל את פתח החדר ל-160 ס"מ נטו. אחת הכנפיים תהיה לפחות ברוחב 110 ס"מ נטו, יש להקפיד שהכנפיים לא יחסמו את תוואי הפינוי. 3. עבור שני החדרים: 3.א. שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות. 3.ב. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.	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
רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש	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
א. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ב. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.	7
?	
אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.	8

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 20/12/2023:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.



מעין חזן: יש הערות בבקשה. לשנות במקום 66 יחידות דיור, בסך הכל 67 יחידות דיור. ולמחוק את סעיף 4 בחו"ד.  
ליאור שפירא: לתקן את ההערה, חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 16  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0022 מתאריך 20/12/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות ו-25 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
  2. לאשר הקמת בניין חדש עם 3 אגפים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 67 יח"ד (כולל דירות גג) מעל 2 קומות מרתף עם 70 מקומות חניה, שיבנה עם החלקה הסמוכה ביד לבנים 20 ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות.
  3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
    14. תוספת 13 מ"ר ל-25 יח"ד הקיימות בבניין .
    15. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
    16. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 6 יח"ד.
    17. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (יד לבנים 20), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בגבול המגרש הצדדי שביל ברוחב 2 מ' עם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.
4. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות ככל הנוגע לזכויות הבנייה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.

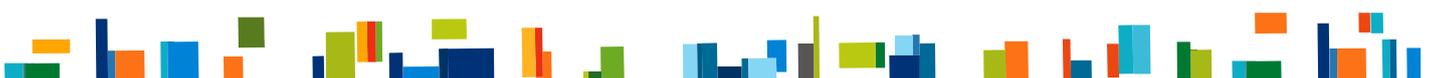
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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



#	תנאי
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	רישום שביל ברוחב של 2 מ' בשני צידי המגרש (מזרחי ומערבי) כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים .
7	אושרה כריתה של עים שמספרם 225, 280, 281, 282 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').
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	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	1. חדר אשפה עבור לובי A + B: יש להפחית את כמות עגלות האשפה כך שיהיו 5 עגלות אשפה בסהך הכול: 3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א, 1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר, 1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר. 2. חדר אשפה עבור לובי C + D: יש להגדיל את פתח החדר ל-160 ס"מ נטו. אחת הכנפיים תהיה לפחות ברוחב 110 ס"מ נטו, יש להקפיד שהכנפיים לא יחסמו את תוואי הפינוי. 3. עבור שני החדרים: 3.א. שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות. 3.ב. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
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 ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה



#	תנאי
5	א. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ב. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. ?
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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.



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יד לבנים 20, עמק איילון 13

6133/485	גוש/חלקה	23-0752	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	22/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0637-020	תיק בניין
2,187.00	שטח	22-02739	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.ג. אופק אחזקות התחדשות עירונית בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
ת.ד. 70199, קריית שדה התעופה 7019900

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 1378.77, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מאגר מים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 47, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים, מערכות טכניות, בחצר: שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 60, פירוט נוסף: הריסת בניין בן 3 קומות מגורים, ו 18 יח"ד שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 7 קומות מגורים ושתי קומות מרתף עבור 47 יח"ד, לפי תמ"א 38 שינוי 3א, ולפי מדיניות הוועדה המקומית של תמ"א 38, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

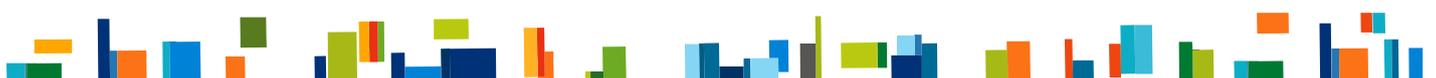
### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. אין לקבל את בקשת המשיבים בסעיפים 1,2,3,4,5,6,7,8 לבקשה להקלה, וכי יש להותיר את התכנית המקורית על כנה וזאת מהנימוקים הבאים כמפורט.	סטלה אבידן - לה גוארדיה 38א, תל אביב - יפו 6731106, שרה מילוא - בת ציון 3א, תל אביב - יפו 6722720	1
2. הרח"ק על פי הבקשה בטופס 14.0 רח"ק הקיים בתכניות פינוי בינוי ואינו תואם את הוראות התמ"א (מדובר ב- 405%) = שטח בניה מבוקש: 862.8 מ"ר /שטח מגרש 187.2 מ"ר = 4.0 רח"ק הקיים בתכניות המקודמות בלה-גווארדיה, אחוז בניה: 405 אחוז בנייה והצפיפות גדולה מעל ומעבר ליכולות הקליטה של האזור ביחס לבניינים שכנים ולשדרה יד לבנים המתאפיינת באופייה		



נימוק	מתנגדים	#
<p>הייחודי של חצרות ירוקות הפונים אליה ובנייה נמוכה.</p> <p>3. תוספת של עד 25 מ"ר לכל דירה – לא ברור מהי התמורה במ"ר המיועדת להרחבת הדירות ומה המ"ר המיועד לממ"ד.</p> <p>4. חריגה בקו בניין צדדי למזרח 4 מ"ר במקום 7 מ"ר מצמצם דרסטי את המרחק בין הבניין לבין הבניין הבא שד' יד לבנים 22 אשר גם הוא נמצא בתהליך מתקדם להיתר, יגרום לפגיעה באיכות המגורים והחיים של הדיירים וימנע מהם פרטיות</p> <p>5. חריגה בקו בניין למערב ובנייה 4 מ"ר במקום 12 – יגרום לצמצום משמעותי של המרחק בין הבניין החדש לבין מבנה בית הספר "גיבורי ישראל, ולמעשה יהיה צמוד לגדר בית הספר. כיום המרחק בין הבניינים כעשרות מטרים, וקיומה של התמ"א גורם לצמצום משמעותי בין הבניינים השונים ופוגע במאפייני המרקם של השכונה המתבטא במרחב הציבורי אשר בין הבניינים 8 3.</p> <p>6. החדרת עוגנים לחלקות הגובלות בבניין נשוא ההקלה, לצורך ביסוס הנדסי של המבנה הנ"ל, מהווה פגיעה מהותית בזכויות הקנייניות של הדיירים המתגוררים בבניינים הגובלים במבנה ובמתחם בו שוכן בית הספר "גיבורי ישראל" ופגיעה בשימוש בחצר ו/ או בכל מרחב ציבורי אחר בתחום בית הספר.</p> <p>7. הסטיות מקווי הבניין בבקשה מהוות פגיעה בפרטיות של הדיירים בבניינים הגובלים בפרויקט, על ידי צמצום משמעותי של המרחק בין הבניינים, בגלל הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין, נוצר מבנה – גוש בטון רציף הפוגע באיכות החיים והסביבה, רעש, צל, רוח ועוד.</p> <p>8. הפרויקט הנוכחי אינו " בודד במערכה " בשדרות יד לבנים, אלא מצטרף ל- 7-8 פרויקטים נוספים המקודמים לאורך שדרות יד לבנים, כאשר, אושרה כמות אגריסיבית של יח"ד, ללא כל בדיקה והלימה בניהם ולסביבה, מבחינה תנועתית, סביבתית, אקולוגית וחברתית.</p> <p>9. בשד' יד לבנים מסלול נסיעה אחד לכל כוון עם חניות לאורכו, כך שגם המסלול הקיים יוצר קשוי תנועה, הגורמים לפקקים במשך כל שעות היום, כיצד התשתית הקיימת תוכל לקלוט כמה מאות כלי רכב אשר יכנסו ו/או יצאו מהחניונים באותה עת, בשעות הבוקר או הערב.</p> <p>10. נקודה נוספת, אשר אתם מתעלמים ממנה, קיומו של בית הספר "גיבורי ישראל "השוכן על הכביש, בין הבניינים הנ"ל, בית ספר יסודי, אשר בין תלמידיו ילדים קטנים היוצאים מבית הספר</p>		



#	מתנגדים	נימוק
		<p>בשעות הצהריים, ואין צורך בדמיון רב, כדי להבין את הכאוס והקריסה של כל האזור מבחינה תנועתית וסביבתית, בנוסף לסכנה הבטיחותית שתהיה לתלמידי בית הספר.</p> <p>11. הבקשה להקלה, אינה עומדת מכוח תמ"א 38, שכן קיים שוני מהותי בין זכויות מכוח תמ"א 38 לבין הליך של מתן הקלות. תוספות בנייה המוקנות כבר במסגרת תמ"א 38 נועדו לתת תמריצים כלכליים, מתוך חשיבות המטרה של חיזוק בנינים.</p> <p>13. מתן הקלה דורשת היות הצדקה תכנונית לסטייה מהוראות התכנית החלה במקום, ואילו מתן זכויות לפי תמ"א 38, אינן דורשות הצדקה תכנונית שהרי אלו מעוגנות בהוראות התמ"א. (ערר ת"א) 07/52- דיירי רחוב המבדיל 13 נ. הועדה מקומית לתכנון ובנייה ר"ג ואח' 13.12.2007.</p>

### התייחסות להתנגדויות:

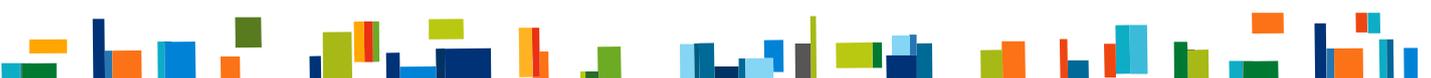
#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>התייחסות לסעיפים 1-2: תכנית הבקשה נבדקה בהתאם לתכניות התקפות ומדיניות הוועדה לתמ"א 38, בנוסף נעשה תיאום מוקדם עם מחלקת תבע.</p> <p>התייחסות לסעיף 3: תוספת בניה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור. זהו פרסום לייזוע הציבור בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38.</p> <p>התייחסות לסעיפים מס' 4-5, חריגה בקו בניין צדדי למזרח עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' במקום 7 מ' / 12 מ', פרסום לייזוע הציבור בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38. קו בניין 4 מ' הינו בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה משנת 2020 לתמ"א 38.</p> <p>התייחסות לסעיף 6, החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות, לא נדרשת הקלה לעוגנים זמניים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים והתכנון עבר תיאום עם אגף הנכסים של העירייה.</p> <p>התייחסות לסעיף 7, חריגה בקווי הבניין הינם בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38.</p> <p>התייחסות לסעיף 8, לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית ואין בסמכות העריה לדרוש ביצוע תמ"א ביחד בכל השכונה ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת. בבקשה חתמו 83% מדיירי הבניין.</p>	מומלץ לא לקבל



סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>חשוב לציין כי במסגרת זיהוי של הגשות רבות שנעשו בשכונה יזמו הרישוי והתכנון בעיריית תל אביב, תיאום תכנון עם היזמים על מנת ליצור אחידות תכנונית לשכונה שבאה לידי ביטוי ביצירת חניות תת קרקעיות משותפות ובכך מקטינות את מספר ההפרעות להולך הרגל וזיקות הנאה רחבות לאורכה של שדרת יד לבנים. לפיכך ובהתאם למצוין לעיל, לא ניתן לקבל את ההתנגדות.</p> <p>התייחסות לסעיף 9, בהתאם למדיניות תמ"א 38, נדרש תיאום תכנון למגרשים שונים ו/או חריגים או לבקשות שהוגדרו כדורשות תיאום מקדים.</p> <p>בבקשה הנדונה נערך תאום תכנון במסגרתו נקבעה חנייה תת קרקעית משותפת עם זיקות הנאה משותפות המאפשרת כניסה ויציאה מהחניון ל-2 הבניינים (יד לבנים 20-22) וזאת על מנת להקטין את העומס התנועתי ברחוב, כמו כן כל היתר שתכליתו הריסה ובנייה מחויב בתכנון חנייה תת קרקעית כך שהפתרונות לחנייה לאורך הזמן תהייה תת קרקעית.</p> <p>מספר מקומות החנייה שנקבע לבניין הינו בהתאם לדרישות תקן החנייה ותכנון תנועתי תואם תכנית פיתוח מאושרת ע"י אגף התנועה ואגף דרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 8000) ועונה לדרישות.</p> <p>התייחסות לסעיף 10, תמ"א 38 היא אחד הכלים להתחדשות המבנה וככזו היא מתייחסת לפתרונות נקודתיים בלבד, עם זאת יש לציין כי אושרה מדיניות עירונית בה נלקחו בחשבון גם היבטים תכנוניים וסביבתיים.</p> <p>התייחסות לסעיף 11, הבקשה הוגשה לפי תכניות תקפות ומדיניות תמ"א 38, כלל ההקלות שפורסמו בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38.</p> <p>התייחסות לסעיף 13, לא ניתן לקבל את ההתנגדות, ראה התייחסות לסעיפים 8-11.</p>	

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות ו-18 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין חדש עם 3 אגפים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 47 יח"ד (כולל 4 דירות גג) מעל 2 קומות מרתף עם 50 מקומות חניה, שיבנה עם החלקה הסמוכה ביד לבנים 22 ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות.
3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
  - תוספת 13 מ"ר ל-18 יח"ד הקיימות בבניין .
  - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
  - הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.
  - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
4. לאשר את הקלה נסיגה בבניה על הגג לפי ג'1, ובניה במרחק של 1.65 מ' במקום 2 מ' מקווי החזיתות הראשיות של הבניין לשיפור התכנון וניצול אופטימלי של זכויות הבניה המותרות.



**5. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (יד לבנים 22), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בגבולות המגרד הצדדים שבילים ברוחב 2 מ' עם זיקת הנאה לטובת הציבור. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.**

**6. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבנייה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.**

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה ברוחב יד לבנים 22
7	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכוללת הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
8	אישור רשות הכבאות
9	נספח תנועה במגירה 1500 שנטען ב - 8.9.22 שונה מתכנית אדריכלית.

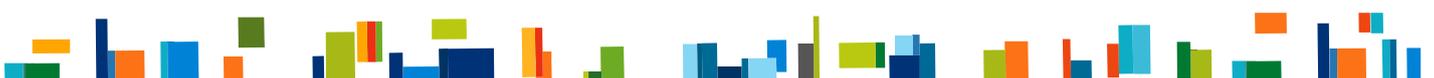
דרוש לתקן נספח תנועה בהתאם לתכנית אדריכלית, לטעון נספח תנועה מתוקן במגירה 1500 ולרשום פניה לתחנת תנועה.

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,525 ₪.

### 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.



#	התנאי
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	הקמת גדר רציפה בגבול עם המגרש החום

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 485 ו- 486 בגוש 6133

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

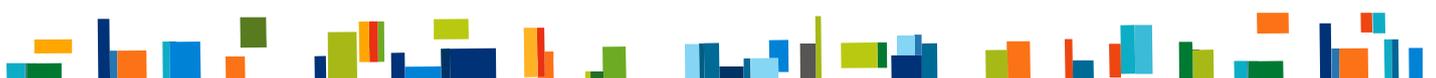
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 20/12/2023:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

### ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0022-2 מתאריך 20/12/2023:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות ו-18 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.



2. לאשר הקמת בניין חדש עם 3 אגפים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 47 יח"ד (כולל 4 דירות גג) מעל 2 קומות מרתף עם 50 מקומות חניה, שיבנה עם החלקה הסמוכה ביד לבנים 22 ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות.
3. לאשר מכח תמ"א 38/א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
  18. תוספת 13 מ"ר ל-18 יח"ד הקיימות בבניין.
  19. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
  20. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.
  21. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
4. לאשר את הקלה נסיגה בבניה על הגג לפי ג'1, ובניה במרחק של 1.65 מ' במקום 2 מ' מקווי החזיתות הראשיות של הבניין לשיפור התכנון וניצול אופטימלי של זכויות הבניה המותרות.
5. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (יד לבנים 22), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בגבולות המגרש הצדדים שבילים ברוחב 2 מ' עם זיקת הנאה לטובת הציבור. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.
6. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבניה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה ברוחב יד לבנים 22
7	אישור רשות הכבאות
8	נספח תנועה במגירה 1500 שנטען ב - 8.9.22 שונה מתכנית אדריכלית. דרוש לתקן נספח תנועה בהתאם לתכנית אדריכלית, לטעון נספח תנועה מתוקן במגירה 1500 ולרשום פניה לתחנת תנועה.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול גוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,



#	תנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,525 ₪.

#### 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	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לאיכלוס

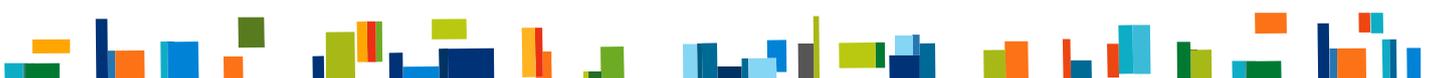
#	תנאי
1	הקמת גדר רציפה בגבול עם המגרש החום

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 485 ו- 486 בגוש 6133

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



**החלטה התקבלה פה אחד.**



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחל עוז 27, סג'רה 7

7074/28	גוש/חלקה	22-1681	בקשה מספר
מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	20/10/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	3492-027	תיק בניין
2,964.00	שטח	18-01868	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

התחדשות אורבנית-ייזום ונדלן בע"מ  
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 שייכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
קרית שדה התעופה 1 מיקוד 7019900

### עורך הבקשה

ארי אתגר  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 3578.28,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה, 1/ע, מערכות טכניות ושטחים משותפים לדיירים,  
בקומת הקרקע: חדר אשפה,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 116,  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 106,

נפח חפירה (מ"ק): 25,660.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר  
קיים

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות עם 48 יחידות דיור במגרש, והקמת 2 בניינים חדשים  
למגורים בני 8 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה מכוח תמ"א 38 עם סה"כ  
116 יח"ד.

### כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת שני מבנים חדשים מכוח תמ"א 38 בני 9 קומות במקום 4 המותרות על  
פי תוכנית, כולל קומת קרקע.
2. תוספת 68 יחידות דיור מכוח תמ"א 38 ל 48 יחידות דיור המותרות ובניית שני מבנים בני 116 יחידות  
דיור סך הכל.
3. תוספת 13 מ"ר מכוח תמ"א 38 לכל דירה קיימת בהיתר. סה"כ 13X48.
4. תוספת שטחים בגין מילוי קומת העמודים המפולשת.
5. תוספת שטחים של 3 קומות מורחבות מתוקף תמ"א 38.



**כולל הפרסומים הבאים:**

**22. יידוע הציבור על החדרת עוגנים זמניים פולימריים למגרים שכנים בגוש 7074 חלקות:**

**26,62,61,60,29,27**

**כולל ההקלות הבאות:**

1. תוספת קומה אחת נוספת מעל ל 8 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה, עבור שיפור תכנון.
2. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, עבור שיפור רווחת הדיירים.
3. הגבהת גובה קומת הקרקע מ 3.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.5 מ'.
4. בניית פרגולות מבטון במקום מחומרים קלים ע"פ הנחיות.
5. תוספת מבנה אחד במגרש על מספר הבניינים המותר לפי תוכנית. סה"כ 2 בניינים.
6. הגבהת גובה קומת מרתף מעל 4 מ' מעבר למותר ב ע.1 (מ4).

**תנאים למתן היתר**

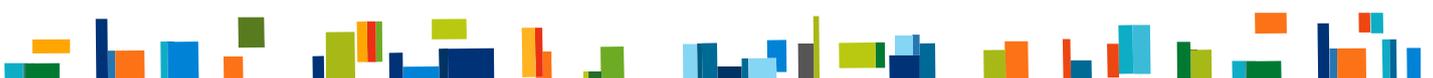
- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.  |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).                         |
| 3 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401). |
| 4 | סימון איזורור לחדרי אשפה בהתאם להנחיות מרחביות (מפולש או מאולץ)   |
| 5 | יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100 ) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.                                  |

**תנאים בהיתר**

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,359 ט"ש.  |
| 4 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה   |

**תנאים להתחלת עבודות**

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | 1. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 2 | 2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.  |
| 3 | 3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.  |
| 2 | תנאי שימור עצים להתחלת עבודה:<br>יש להציג תיאום הנדסי עוגנים מאושר.   |



#	התנאי
3	* לשלב ב' - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	אושרה כריתה של עץ מספר 25 במדרכה 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').
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור סופי של אגף הנכסים ואגף שפ"ע.
2	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן ההיתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 20/12/2023:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

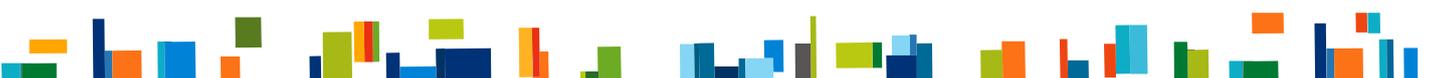
#### ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0022 מתאריך 20/12/2023:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות עם 48 יחידות דיור במגרש, והקמת 2 בניינים חדשים למגורים בני 8 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה מכוח תמ"א 38 עם סה"כ 116 יח"ד.

כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38:

- הריסת הבניין הקיים והקמת שני מבנים חדשים מכוח תמ"א 38 בני 9 קומות במקום 4 המותרות על פי תוכנית, כולל קומת קרקע.
- תוספת 68 יחידות דיור מכוח תמ"א 38 ל 48 יחידות דיור המותרות ובניית שני מבנים בני 116 יחידות דיור סך הכל.



3. תוספת 13 מ"ר מכוח תמ"א 38 לכל דירה קיימת בהיתר. סה"כ 13X48.
4. תוספת שטחים בגין מילוי קומת העמודים המפולשת.
5. תוספת שטחים של 3 קומות מורחבות מתוקף תמ"א 38.

כולל הפרסומים הבאים:

1. יידוע הציבור על החדרת עוגנים זמניים פולימריים למגרים שכנים בגוש 7074 חלקות:  
26,62,61,60,29,27

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה אחת נוספת מעל ל 8 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה, עבור שיפור תכנון.
2. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, עבור שיפור רווחת הדיירים.
3. הגבהת גובה קומת הקרקע מ 3.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.5 מ'.
4. בניית פרגולות מבטון במקום מחומרים קלים ע"פ הנחיות.
5. תוספת מבנה אחד במגרש על מספר הבניינים המותר לפי תוכנית. סה"כ 2 בניינים.
6. הגבהת גובה קומת מרתף מעל 4 מ' מעבר למותר ב ע.1 (מ4).

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
4	סימון איורורר לחדרי אשפה בהתאם להנחיות מרחביות (מפולש או מאולץ)
5	יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100 ) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,359 ₪.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	1. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. 2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן



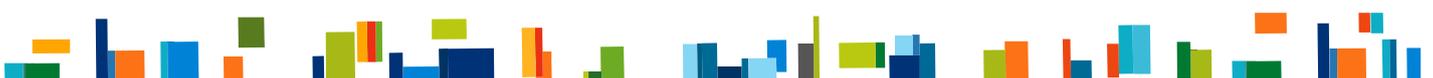
#	תנאי
	אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. 3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. תנאי שימור עצים להתחלת עבודה:
2	יש להציג תיאום הנדסי עוגנים מאושר.
3	* לשלב ב' - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	אושרה כריתה של עץ מספר 25 במדרכה 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').
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של אגף הנכסים ואגף שפ"ע.
2	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קדם 173

7043/29	גוש/חלקה	23-0164	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	23/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3060-173	תיק בניין
470.81	שטח	20-01853	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דוד שחר בע"מ  
ת.ד. 371, אשקלון 7810301

### עורך הבקשה

עדו דאובר  
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניות, מחסנים וחדרי עזר,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,  
פירוט נוסף: מבנה בעל 4 קומות מעל הקרקע ושלוש קומות מרתף משותפות עם שפתי ישנים 5 סה"כ 7 יחידות  
דיור, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

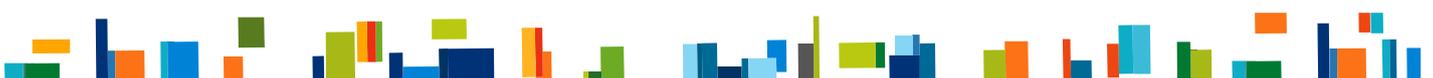
### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	שירה חני - מכלל יופי 6, תל אביב - יפו 6806521	המתנגדים הגישו יחד עם בעלי דירות נוספים התנגדות לבקשה קודמת בכתובת (22-0008) וציינו כי נימוקי ההתנגדות זהים למעט סעיף הקלה בקו בניין שהיה בבקשה קודמת ואינו מבוקש כעת. מהות ההתנגדות מבקשה קודמת: 1. הצד העורפי של דירות המתנגדים נמצא בסמיכות לבניין המתוכנן בחזית צדדית צפונית. 2. הגבהת הבניין תפגע בכניסת אור ואוויר לדירות המתנגדים. 3. המבוקש מנוגד למדיניות עיצוב יפו.

#### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	במסגרת הבקשה הנוכחית לא מוצעת חריגה מקווי הבניין המותרים ומהגובה המותר, על אף שפורסמה הקלה לנושא והמבוקש עומד בנדרש בהתאם לתב"ע	מומלץ לא לקבל



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לעניין זה. בנוסף, במסגרת בקשה זו הותאמה הבנייה למדיניות עיצוב יפו והוצג קיר דמה ליצירת חזית רציפה כנדרש.	

### חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 מפלסי מרתף משותפים עם בניין שכן (חלקה 30) עבור 7 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
- הקמת מרתף משותף למגרשים 29+30 עם זיקת הנאה לשני המגרשים
- הגבהת גובה קומת מרתף 1- מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.8 מ'
- הגבהת גובה קומת מרתף 2- מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.10 מ'
- הגבהת גובה קומת מרתף 3- מ 3.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.17 מ'.
- ביטול נסיגה בגג לכיוון רחוב שפתי ישנים.

2. לדחות את ההתנגדויות לעניין גובה הבנייה המוצעת, חריגה מקווי בניין וממדיניות עיצוב יפו שכן, המבוקש במסגרת הזכויות המותרות ובהתאם לתב"ע והמדינות החלות במקום.

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

### תנאים למתן היתר

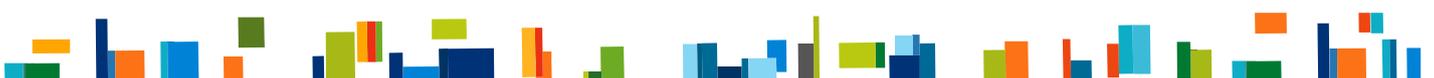
- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.                 |
| 2 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 3 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402). |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.   |

### תנאים בהיתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה   |
| 2 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |
| 3 | 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 55193 ₪.  |

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |



- | # | התנאי  |
|---|--|
| 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 | הבניה במגרש תותנה בפניו פלישות וחריגות לתחומי השטח הציבורי והמגרשים הסמוכים במידה וישנן.   |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  |
| 2 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 3 | הצגת רישום זיקת הנאה הנאה הדדית בין המגרשים לעניין מרתף משותף  |
| 4 | הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.  |
| 5 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.   |
| 6 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו.   |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" בשני המגרשים   |

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0022-2 מתאריך 20/12/2023:

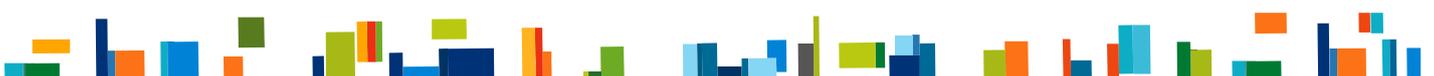
1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 מפלסי מרתף משותפים עם בניין שכן (חלקה 30) עבור 7 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
- הקמת מרתף משותף למגרשים 29+30 עם זיקת הנאה לשני המגרשים
- הגבהת גובה קומת מרתף 1- מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.8 מ'
- הגבהת גובה קומת מרתף 2- מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.10 מ'
- הגבהת גובה קומת מרתף 3- מ 3.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.17 מ'.
- ביטול נסיגה בגג לכיוון רחוב שפתי ישנים.

2. לדחות את ההתנגדויות לעניין גובה הבנייה המוצעת, חריגה מקווי בניין וממדיניות עיצוב יפו שכן, המבוקש במסגרת הזכויות המותרות ובהתאם לתב"ע והמדינות החלות במקום.

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

#	תנאי
1	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג



#	תנאי
	4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	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 55193 ₪.

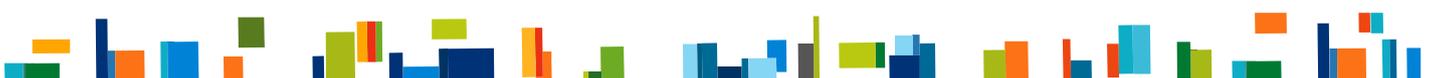
#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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	הבניה במגרש תותנה בפינוי פלישות וחריגות לתחומי השטח הציבורי והמגרשים הסמוכים במידה וישנן.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת רישום זיקת הנאה הדדית בין המגרשים לעניין מרתף משותף
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) בשני המגרשים

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.**



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שפתי ישנים 5

7043/30	גוש/חלקה	23-0165	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	23/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3205-005	תיק בניין
438.00	שטח	20-01847	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דוד שחר בע"מ  
ת.ד. 371, אשקלון 7810301

### עורך הבקשה

עדו דאובר  
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניות, מחסנים וחדרי עזר,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,  
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,  
פירוט נוסף: מבנה בעל 4 קומות מעל הקרקע ושלוש קומות מרתף משותפת עם קדם 173. סה"כ 7 יח"ד, העבודות  
המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	עבוד גנדלר טליה - מכלל יופי 6, תל אביב - יפו 6806521	המתנגדים הגישו יחד עם בעלי דירות נוספים התנגדות לבקשה קודמת בכתובת (22-0009) וציינו כי נימוקי ההתנגדות זהים למעט סעיף הקלה בקו בניין שהיה בבקשה קודמת ואינו מבוקש כעת. מהות ההתנגדות מבקשה קודמת: 1. הצד העורפי של דירות המתנגדים נמצא במקביל לבניין המתוכנן בחזית אחורית. 2. הגבהת הבניין תפגע בכניסת אור ואוויר לדירות המתנגדים. 3. המבוקש מנוגד למדיניות עיצוב יפו

#### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	במסגרת הבקשה הנוכחית לא מוצעת חריגה מקווי הבניין המותרים ומהגובה המותר, על אף שפורסמה הקלה לנושא והמבוקש עומד בנדרש בהתאם לתב"ע	מומלץ לא לקבל



#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לעניין זה. בנוסף, במסגרת בקשה זו הותאמה הבנייה למדיניות עיצוב יפו והוצג קיר דמה ליצירת חזית רציפה כנדרש.	

### חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 מפלסי מרתף משותפים עם בניין במגרש השכן (חלקה 29) עבור 7 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
  1. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
  3. הקמת מרתף משותף למגרשים 29+30 עם זיקת הנאה לשני המגרשים
  4. הגבהת גובה קומת מרתף 1 - מ' 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל' 4.8 מ'.
  5. הגבהת גובה קומת מרתף 2 - מ' 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל' 5.33 מ'.
  6. הגבהת גובה קומת מרתף 3 - מ' 3.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל' 4.34 מ'.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

3. לדחות את ההתנגדויות לעניין גובה הבנייה המוצעת, חריגה מקווי בניין וממדיניות עיצוב יפו שכן, המבוקש במסגרת הזכויות המותרות ובהתאם לתב"ע והמדינות החלות במקום.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה                              |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 55193 ₪.  |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.  |
| 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 |



#	התנאי
3	פינוי פלישות וחריגות לתחומי השטח הציבורי והמגרשים הסמוכים במידה וישנן.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת רישום זיקת הנאה בין המגרשים .
3	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" בשני המגרשים

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0022 מתאריך 20/12/2023:

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 מפלסי מרתף משותפים עם בניין במגרש השכן (חלקה 29) עבור 7 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
- הקמת מרתף משותף למגרשים 29+30 עם זיקת הנאה לשני המגרשים
- הגבהת גובה קומת מרתף 1 - מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.8 מ'.
- הגבהת גובה קומת מרתף 2 - מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.33 מ'.
- הגבהת גובה קומת מרתף 3 - מ 3.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.34 מ'.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

3. לדחות את ההתנגדויות לעניין גובה הבנייה המוצעת, חריגה מקווי בניין וממדיניות עיצוב יפו שכן, המבוקש במסגרת הזכויות המותרות ובהתאם לתב"ע והמדינות החלות במקום.

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).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).



#	תנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 55193 ט'. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
3	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

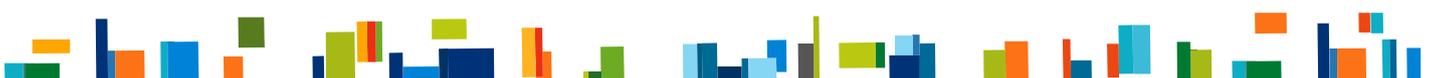
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	פינוי פלישות וחריגות לתחומי השטח הציבורי והמגרשים הסמוכים במידה וישנן.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצגת אישור 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.
2	הצגת רישום זיקת הנאה בין המגרשים .
3	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) בשני המגרשים

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.



26/12/2023  
י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדה יצחק 28

7067/49	גוש/חלקה	23-0555	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	18/04/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0533-028	תיק בניין
992.00	שטח	20-02492	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

גבריאל נבון  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים ע"י חלוקת שטח משרדים לחדרי מלון הכולל מעברים.  
סגירת מרפסות מקורות ו שינויים בחזיתות, תוספת אחרת: בניית מסתור אשפה

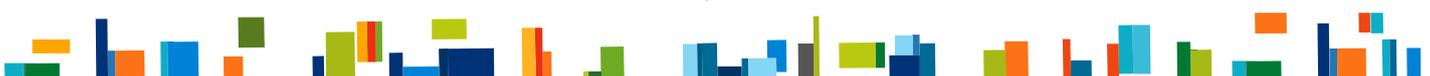
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מלונאות, שימוש חורג בקומה מספר: 3, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 3,430.00, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מתעשייה לשימוש מלונאי בקומות 2- -5 לצמיתות בבניין קיים בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף ומתקנים טכניים על הגג, הריסת חלוקה פנימית ב-4 קומות טיפוסיות והפיכתן ל-44 יחידות אכסון מלונאי וחללי עזר בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)               |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.                                    |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.                              |
| 5 | הצגת אישור משרד התיירות התואם את המבוקש.                                |



### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לשפץ את המקלט הקיים בהתאם לאישור פיקוד העורף
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת בניה קיימת ללא היתר בשטח המגרש
2	רישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי השימוש המלונאי ללא הסכמת העיריה.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור משרד הבריאות
2	השלמת שיפוץ המקלט
3	יש להציג באזור המסתור ברז שטיפה וניקוז - ייבדק בשלב הגמר. יש לוודא שהפתח אפשר הוצאה של עגלות האשפה. הגנות על הקירות: יהיו באמצעות פח מרוג בגובה 80-140 ס"מ - ייבדק בשלב הגמר. יותקנו הגנות לאורך תוואי הפינוי - צינורות או פח מרוג בהתאם לרוחב התוואי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

### הערות

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, ערן סויקה מ- 9.1.2023
2	ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-0022-2 מתאריך 20/12/2023:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר מתעשייה לשימוש מלונאי בקומות 2-5 לצמיתות בבניין קיים בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף ומתקנים טכניים על הגג, הריסת חלוקה פנימית ב-4 קומות טיפוסיות והפיכתן ל-44 יחידות אכסון מלונאי וחללי עזר בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)



#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת אישור משרד התיירות התואם את המבוקש.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לשפץ את המקלט הקיים בהתאם לאישור פיקוד העורף
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת בניה קיימת ללא היתר בשטח המגרש
2	רישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי השימוש המלונאי ללא הסכמת העיריה.

#### תנאים לתעודת גמר

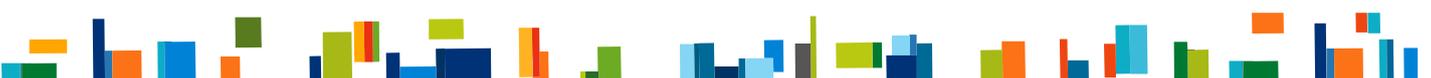
#	תנאי
1	הצגת אישור משרד הבריאות
2	השלמת שיפוץ המקלט
3	יש להציג באזור המסתור ברז שטיפה וניקוז - ייבדק בשלב הגמר. יש לוודא שהפתח אפשר הוצאה של עגלות האשפה. הגנות על הקירות: יהיו באמצעות פח מרוג בגובה 80-140 ס"מ - ייבדק בשלב הגמר. יותקנו הגנות לאורך תוואי הפינוי - צינורות או פח מרוג בהתאם לרוחב התוואי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, ערן סויקה מ- 9.1.2023
2	ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין 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.



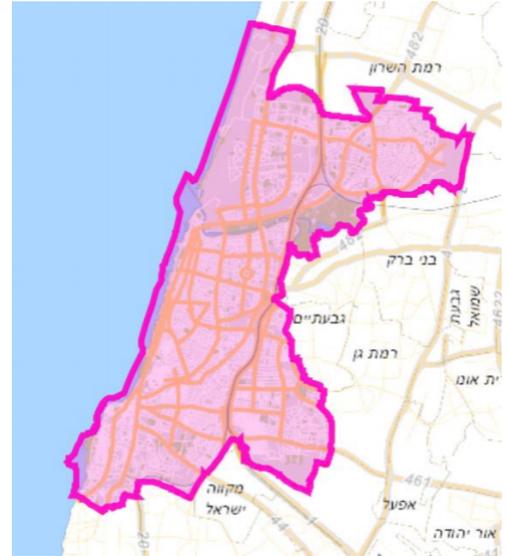
26/12/2023

י"ד טבת תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

### הטמעת שינויים בצורך ברישיון כריתה והעתקה ופיצוי נופי לאור כניסתו לתוקף של צו היערות (פטור מרישיון), התשפ"ג – 2023 (להלן: "צו היערות")

מיקום: כל העיר.



**שטח:** 54,000 דונם.

**מתכנן:** אגף רישוי ופיקוח על הבניה.

**יזם:** מנהל הנדסה.

**מטרת המסמך:** עדכון והטמעת השינויים במתן רישיונות כריתה והעתקה ופיצוי נופי לאור כניסתו לתוקף של צו היערות ביום 4.7.23.

**רקע ומהות הדיון:**

בהתאם להוראות סעיף 15 (א) לפקודת היערות, קיים איסור על כריתה או העתקה של אילן מוגן או עץ בוגר ללא מתן רישיון כריתה מעת פקיד היערות.

בהתאם לסעיף 15א לפקודת היערות רשאי לתת רישיון כריתה או העתקה לאילן מוגן או עץ בוגר בהתאם לשיקולים הקבועים בסעיף וזאת בתנאי של נטיעה חלופית / היטל כספי (פיצוי נופי).

בנוסף סעיף 15 (ג) מעניק לשר החקלאות לאחר התייעצות עם הועדה המייעצת ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע סוגי עצים אשר כריתתם לא תהא טעונה רישיון כריתה, אף אם מדובר בעץ בוגר או אילן מוגן.

עד לאחרונה לא נעשה שימוש בסעיף זה ולכן כל עץ בוגר או אילן מוגן היה טעון רישיון כריתה.

ביום 4.7.23 נכנס לתוקפו צו היערות, במסגרתו נקבע כי כריתה או העתקה של רשימת העצים המפורטים בסעיף 2 וכן בתוספת לצו היערות ובהתאם לתנאים המפורטים בצו, אינה טעונה רישיון.



מבדיקה מול פקיד היערות עולה כי הצורך ברישיון נבחן במועד בו נעשית פניה לקבלת רישיון כריתה.

המשמעות הינה כי יכול להיווצר מצב שבו מבקש היתר מחזיק החלטה של הועדה המקומית או רשות רישוי או לחלופין בהיתר בניה בהם תנאי לתחילת עבודה הינה הצגת רישיון כריתה, אך במועד בו הוא מגיע לשלב תחילת העבודות הוא פטור מרישיון כריתה ביחס לעצים המנויים בצו היערות.

נוכח האמור, הרי שבכל בקשה לתחילת עבודות שהתבקשה החל מיום 4.7.23 (מועד כניסתו של הצו לתוקף), בה נקבע צורך ברישיון כריתה או העתקה ושולם פיצוי נופי, אין עוד לדרוש רישיון כריתה או העתקה עבור העצים המנויים בצו היערות ויש להשיב את הפיצוי הנופי ששולם עבורם.

לפיכך הנושא מועלה בפני הועדה המקומית לצורך עדכון המצב החוקי וקבלת החלטה רוחבית לפיה לאחר יום 4.7.23, בכל החלטה או היתר שכלל דרישה לרישיון כריתה או העתקה בגין עצים המנויים בצו היערות ואשר אינם נכנסים במסגרת הסייגים, אין לעמוד על הדרישה.

### סייגים לתחולת צו היערות:

#### אתרים לשימור:

סעיף 2(א)2) לצו היערות מחריג מתחולת הצו עצים ממשפחת הדקליים הנטועים במגרשים ביעוד מגורים באתר לשימור.

"אתר לשימור" מוגדר בצו היערות כ - "אתר כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה הנכלל בתכנית לשימור אתרים מאושרת או ברשימת אתרים לשימור מאושרת, כמשמעותן בתוספת האמורה".

"אתר" מוגדר בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה כ - "בנין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית "

לאור האמור, במגרשים או מבנים העונים להגדרת "אתר לשימור" ובהם בין היתר מבנים ואו מגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסקו, עצים ממין כאמור טעונים רישיון כריתה.

#### המלצה להחלטה:

לאחר יום 4.7.23, בכל החלטה או היתר שכלל דרישה לרישיון כריתה או העתקה או פיצוי נופי בגין עצים המנויים בצו היערות ככאלו הפטורים ממתן רישיון והם אינם נכנסים במסגרת הסייגים לצו היערות, אין לעמוד על הדרישה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 20/12/2023:

איריס גלאי: ב-04.07.23 התפרסם תיקון לצו היערות/ פקיד היערות החליט שדקלים במגרשים למגורים, פטורים מרישיונות כריתה ופיצוי נופי. יש כאן 2 סוגיות שמבאות בפני הוועדה. סוגיה ראשונה, הוא מחריג מגרשים לשימור ומתחמים לשימור, זאת אומרת בכל המגרשים של השימור וגם בתחום של הכרזת אונסקו אנחנו כן נדרוש את השימור של הדקלים. דבר שני, יש החלטות ועדה וגם היתרים שיצאו כבר. פקיד היערות קבע כי התאריך הקובע הוא מועד הגשת הבקשה לרישיון כריתה. כרגע נוצר מצב שיש היתרי בנייה ששילמו



פיצוי נופי ודרשנו מהם רישיונות כריתה ובפועל - כשהם יבואו וירצו לכנות, צריך יהיה לתת להם החזר כספי עבור העצים שלא נדרשים כרגע לרישיון כריתה. ההצעה היא לקבל החלטה גורפת לגבי כל הפטורים. דורן ספיר: שאלות, הערות?  
ליאור שפירא: לא מצליח להבין את כל מה שקרה עד עכשיו.  
איריס גלאי: פעלנו בהתאם לסייגים של פקיד היערות. מדובר בתקופה קצרה מאוד.  
הראלה אברהם אוזן: הרעיון זה לקבל החלטה גורפת של הוועדה במקום לחזור אליה לתיקון כל בקשה או היתר בנפרד.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0022 מתאריך 20/12/2023:

לאחר יום 4.7.23, בכל החלטה או היתר שכלל דרישה לרישיון כריתה או העתקה או פיצוי נופי בגין עצים המנויים בצו היערות ככאלו הפטורים ממתן רישיון והם אינם נכנסים במסגרת הסייגים לצו היערות, אין לעמוד על הדרישה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

