

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0002 תאריך: 17/01/2024 שעה: 09:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:25
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, מאיה נורי שקד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חן קראוס

אישור פרוטוקול
 פרוטוקול 2-24-0001 מתאריך 03/01/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	ציבורי חדשה / תוספת מבנה (בתי ציבורי גדול אבות/ספורט/תאטרון)	חברת גני יהושע בע"מ	1 2410	2410-001	23-1662	1
6	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	חי ישראל אלפסי	בית חורון 10א	-0853 א010	23-1018	2
10	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יובל זוהר	עיר שמש 39	0978-039	23-1618	3
14	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ליאת שור	הדר יוסף 5	0819-005	23-0838	4
17	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יאיר מוהר	קהילת לבוב 27	0822-027	20-1683	5
20	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דנקר 38 מחדשים איכות חיים טולקובסקי 12 תל אביב בע"מ	טולקובסקי 12	0858-012	23-1394	6
25	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הסתדרות אגודת ישראל ישראל	הדף היומי 10	2160-010	23-1461	7
29	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צ.פ. חברה לבנין בע"מ	פנקס דוד צבי 27	0478-027	23-0228	8
36	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	גוטליב אחריות בבניה בע"מ	בן יהודה 217	0025-217	23-0758	9
41	תוספות בניה תוספת בניה (כולל קומת קרקע)	אריאל-אלנבי-אחד העם-תל אביב בע"מ	אחד העם 27	0011-027	23-0869	10
45	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	שמחה בונם הבר	המגיד 9	0073-009	22-1902	11
50	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	מגורים - יזום ובניה בע"מ	אליוט ג'ורג' 16	0062-016	22-1880	12
57	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	בלוך דוד 17	0544-017	23-0544	13
61	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מונטיפיורי ישראל בק 29 בע"מ	ב"ק ישראל 29	0516-029	23-1008	14
66	שינויים שינוי ללא תוספת	אזורים בנין (1965)	שדרות ששת הימים 48	4146-048	23-1866	15

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
69	שטח/חזית תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בע"מ שירלי בר אור	דרך דיין משה 152	0758-152	23-0625	16
72	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יורם שיפר	הרכב 8	0699-008	23-0938	17
75	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מעין מורג	שדרות יד לבנים 24	0637-022	23-0987	18
77	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נילי גליק	שביל בן זאב 11	0777-007	23-0566	19
80	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גליה כהן	ניר עם 6	0761-006	23-0707	20
83	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אעתמאד אבונאר	מדרש פנחס 4	3236-004	23-0665	21
86	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	איי.בי.פי עין הקורא 9 בע"מ	עין הקורא 9	0042-009	22-1723	22
88	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.ח. חאלד לבנייה בע"מ	נרדור 7	3774-007	23-0092	23

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0002 תאריך: 17/01/2024 שעה: 09:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:25
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, מאיה נורי שקד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חן קראוס

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא השתתף בדיונים בבקשות הדר יוסף 5, ששת הימים 48 ובן יהודה 217
	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	החל מהבקשה במשה דיין 152
	חן אריאלי אלחנן זבולון	סגנית ראש העירייה סגן ראש העיריה	לא השתתף בבקשה ברחוב 1 2410 (מרכז הירידים)
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	עד הדיון בבקשה בבית חורין 10א
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	מ"מ אופירה יוחנן וולק. לא השתתפה בבקשה בקהילת לבוב 27
נציגים בעלי דעה מייעצת	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	ע"י מ"מ מאיה נורי שקד
	מיטל להבי	סגנית ראש העיריה	
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	ע"י מ"מ אלחנן זבולון

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

הערה	תיאור	שם	נכחו ה"ה:
	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	אינג' יבגניה פלוטקין	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
הערה	תיאור	שם	נעדרו:
	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדר' הלל הלמן	
הערה	תיאור	שם	מרכז הועדה:
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה 1 2410

6646/104	גוש/חלקה	23-1662	בקשה מספר
מרכז הירידים	שכונה	26/11/2023	תאריך הבקשה
ציבורי חדשה / תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	סיווג	2410-001	תיק בניין
34,904.00	שטח	22-02676	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת גני יהושע בע"מ
רוקח שמעון 10, תל אביב - יפו 6514810

עורך הבקשה

מיקו ארדיטי
איסרליש 22, תל אביב - יפו 67014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף
פירוט נוסף: בקשה עירונית להקמת מבנה ציבור חדש: אולם ספורט בן 2 קומות
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הרשות מקומית,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

- לאשר את תוכנית העיצוב תא\תעא\2540(3) - אולם סמך למבנה היכל שלמה.
- לאשר את הבקשה להקמת מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף טכני חלקית עבור אולם ספורט רב תכליתי וחללים נלווים עבור אולם סמך, אולם אימונים בסמוך למבנה "היכל שלמה"

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	גשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור תיקון תוכנית עיצוב
6	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31450 נטי.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ 10.9.23 של "פתילת המדבר" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הצגת אישור הקצאה על ידי התכנון האסטרטגי ועל ידי ועדות העירייה.
4	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 אישור רשות הכבאות
2	הצגת אישור משרד הבריאות
3	הצגת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	הצגת חוזה בתוקף בין עיריית ת"א-יפו לבין חברת היכלי הספורט
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 50 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות אבי ורשבסקי מ- 11.8.2023

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/01/2024:

דורון ספיר: חברת גני יהושוע ואישור תוכנית עיצוב והיתר.

אלחנן זבולון: אני דירקטור בהיכלי הספורט.

אדריכל מיקו ארדיטי: אנחנו אדריכלים המקוריים של היכל שלמה הקיים בדרייב-אין. ואנחנו מתכננים כראש

הרחבה באמצעות אולם סמך חדש שימש אולם מאפשר גם אימונים לקבוצות הכדורסל השונות וגם

פעילויות אחרות באולם בגודל נלווים, עם מערכת נלווה של שטחי שירות שמשרתים אותו וחלקם כתוספת לפונקציות לאולם שלמה הקיים. המתחם של הדרייב-אין שממוקם ממערב לגני התערוכה, ובעצם כל המשולש הגדול הירוק שטח עם המבנה הקיים ומתואם בפניה הדרום מזרחית של השטח בצורה שכאילו מפרה כמה שפחות מהשטחים הבנויים המוצעים. אני מצוין רק שהרצועה שנמצאת מן מניפה בחלק הזה היא בעצם רצועה שיש לה מגבלות בנייה מכורח התב"ע סביב איזשהי תוכנית שלא ברור אם היא תתממש של הרחבת דרך. המבנה יישב על חלק מהחנייה התפעולית הקיימת כיום כתוצאה מהמיקום, אנחנו מחזירים את החנייה החסרה במסגרת הבינוי החדש. בעצם האזור המזרחי של ההיכל הוא אזור תפעולי שמכיל ניידת שידור רכבים של שחקנים, בזמן אירוע שאמורים להיות במתקן, הרעיון היה למקם את הבניין בקרבה משמעותית למבנה הקיים. באופן שהמרחק בין המבנים סדר גודל של כ-10 מ"ר והכניסה לאולם הסמך החדש, מגבילה לכניסה לאולם הקיים. עברנו את סבב התיאומים הקשורים בנושא של סקר עצים וכל מה שקשור בזה, במאמץ לשמר את העצים, ניהלנו איזה דיאלוג של שטחי חלחול עם הנחיה שחלק מריצוף החנייה והחדשה והרצועה שמדרום לה, הן רצועות שמאפשרות חלחול כנדרש. כמובן נעשתה תוכנית פיתוח ותוכנית חנייה מפורטת, המבנה כולל גם אחרי בדיקה של אופין רשת ומערכת המים לנושא של כיבוי התווסף לפרוגרמה מאגר מים שנדרש לטובת למערכת הספרינקלרים, זוהי התוכנית עצמה, מדובר בבניין של 2 קומות כאשר הקומה התחתונה היא הקומה התפעולית כוללת בצד השמאלי את הכניסה המחוברת לכניסה של היכל שלמה הקיים מבואה קטנה להעלאת ציוד למעלה, מחסן, 2 חדרי מלתחות, חדר שופטים קטן, מרחב מוגן, חדר תדריכים ומחסנים, במסגרת הבניין הזה אנחנו פותרים הסדר פתרון אשפה, ובעצם מעליו יושב האולם בתכנית מינימלית, כאשר בצד שמאל הכניסה של השחקנים, ובצד ימין אישרנו כניסה עם מבואה קטנה לכניסת קהל, כאשר באולם הזה ישנה טריבונה קטנה מתקפלת לאירועים של יותר נוער משחקים, הורים וקהל קטן. המבנה הוא מבנה פשוט, גג שיפועי, שמותאם להתקנת פנלים סולריים, ובשני המבנים הקטנים, המבואות של הכניסה משמאל ומימין בעצם ניצלנו אותם לגגות של מערכות באופן שכל המערכות לא יושבות על הגג העליון, מאפשר לנו להזיל עלויות ולהסתיר את כל המערכות בצורה טובה, גובה האולם מתוכנן גם להתאים לפי הדרישה של היכלי הספורט בעצם מותאם להתעמלות אומנותית ולכן האולם יחסית גבוה, נטו 14 מ', קומת הקרקע התחתונה היא בגובה של בערך 4 מ' קצת פחות. החזיתות ופה בעיצוב של הבניין עשינו מאמץ גדול שתואם עם אנשי מהנדס העיר להתאים את הבניין באותה שפה ובאותה חומריות גיאומטרית דומה לבניין הקיים.

דורון ספיר: שאלות או התייחסות לתוכנית העיצוב ו/או הבקשה? אם אין - אז אפשר לברך. אישור תוכנית עיצוב ואישור היתר.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-24-2 מתאריך 17/01/2024:

1. לאשר את תוכנית העיצוב תא\תעא\2540(3) - אולם סמך למבנה היכל שלמה.
2. לאשר את הבקשה להקמת מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף טכני חלקית עבור אולם ספורט רב תכליתי וחללים נלווים עבור אולם סמך, אולם אימונים בסמוך למבנה "היכל שלמה"

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 תיקון תוכנית עיצוב
6	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל -

#	תנאי
	1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31450 ₪.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ 10.9.23 של "פתילת המדבר" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הצגת אישור הקצאה על ידי התכנון האסטרטגי ועל ידי ועדות העירייה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור רשות הכבאות
2	הצגת אישור משרד הבריאות
3	הצגת אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	הצגת חוזה בתוקף בין עיריית ת"א-יפו לבין חברת היכלי הספורט
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 50 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות אבי ורשבסקי מ- 11.8.2023

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



עיריית תל-אביב-יפו

אגף רישוי ופיקוח על הבנייה

הגשה מקוונת: 31350 בקשת רישוי: 23-1662

עמ' 5

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

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בית חורון 10א

6627/239	גוש/חלקה	23-1018	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	09/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	א0853-010	תיק בניין
1,073.00	שטח	22-01618	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חי ישראל אלפסי
בית חורון 10, תל אביב - יפו 6900107

עורך הבקשה

אלדר מוזס
ת.ד. 253, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: הסדרת הבינוי הקיים:
1. תוספת שטח עיקרי.
2. תוספת בריכת שחיה.
3. תוספת פרגולה.
4. פיתוח שטח.
5. שינויים בחזיתות.

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
הינו מתנגד להסדרת הבינוי הקיים, בטענה שהקיר הצפוני המבוקש כהקלה עד 1.30 מ' מעבר לקו הבניין המותר כקיר אטום קיים בפועל מעבר לכך עם 2 חלונות גדלות.	חיים לוינטל - אוגרית 10, תל אביב - יפו 6901610	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל חלקית	הקיר הצפוני הקיים בפועל מוצע בתכנית להריסה בכל אורכו ובמקומו בניית קיר חדש אטום ללא פתחים במרחק של 2.70 מ' מגבול שניתן להמליץ במסגרת הקלה. לכן מומלץ לאשר את הבקשה בתנאי הריסת הקיר לפני הוצאת ההיתר ואישוא מח' פיקוח על כך.	1

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בבין קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף במחצית הצפונית של המגרש והקמת בריכת שחיה בלתי מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי, כולל ההקלות הבאות:
3. תוספת יחסית של 6% משטח המגרש (32.19 מ"ר);
4. בניית קיר ללא פתחים בקו בניין צדדי-צפוני מוקטן ב-2.70 במקום 4 מ' המותרים.
1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדרוש הריסת הקיר הצפוני לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על כך.

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	גגשת 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	יש לבצע את גיזום העצים לפי דוח האגרונום ולטעון אישורו שהגיזום בוצע לשביעות רצונו.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקין שהחניה הקיימת במרווח הקדמי, סגורה/מקורה הינה משמשת לחניה בלבד ולא תשמש למגורים בכל צורה השיא.
3	קירוי או סגירת הפטיו בין המפלסים או בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בתוכו, מהווה הפרט היתר ותביא לביטולו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/01/2024:

אלנה דוידזון: יחד עם המחלקה המשפטית החלטנו לשנות את מועד הריסת הקיר בחזית הצדדית הצפונית שנבנה ללא היתר מעבר לקו הבניין של 4 מ' המותרים.
 דורון ספיר: יש לי שאלה, למה לקבל בחלקה את ההתנגדות ולא לקבל את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.
 רויטל אטיאס: הוא מתנגד בכלל להסדרת הקיר, בהתנגדות הוא בכלל שהנושא הזה יוסדר ולכן אנחנו מאפשרים את ההסדרה. לכן זה בחלקה.

מלי פולישוק: אתם יכולים להסביר את העניין של הקיר, כי יש שם קיר שהוא בנוי, יש שם פתחים והשק רוצה קיר עם פתחים בלי פחים לא הבנתי את הקטע?
אלנה דוידסון: לפי תקנות החוק, מותר לבנות קיר ללא פתחים מעבר לקו הבניין הצדדי עד 2.70 מ' דהיינו בחריגה של 1.30 מ'.

מלי פולישוק: זה קיר חוצץ בין הבתים, מה זה הקיר הזה? צריך להזיז את הקיר הזה? הוא מקווצץ את הבית שלו והוא עוד לא הרס. למה את חושבת שב-2020 הוא כן יהרוס?
רויטל אטיאס: כנראה הוא מחליף את המטבח.

מלי פולישוק: זה לא לוקח 20 שנה. דווקא במקרה הזה יותר חשוב הסעיף ה-1 שצריך להרוס, זה מקרה חריג. לירון שחר: לשנות את הנוסח של ההחלטה, לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין קיר בחזית הצדדית הצפונית ולהתנות את ההיתר בשלבים, שלב ראשון הריסת קיר קיים מעבר לקו בניין הצדדי ב-1.60 לעומת 1.20 מ' במסגרת הקלה של 30% מעבר לקו הצדדי של 4 מ' המותרים וקבלת אישור של מחלקת הפיקוח על כך. שלב שני, לאשר את הבקשה לשינויים בתוספת בנייה לרבות בניית קיר צפוני חדש בבניין קיים בין 2 קומות עבור יחידת דיור אחת, קוטג' בקיר משותף במחצית הצפונית של המגרש, והקמת בריכת שחייה בלתי מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי כולל ההקלות הבאות.

דורון ספיר: אישרנו את הנוסח המתוקן.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-24-2 מתאריך 17/01/2024:

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין קיר בחזית הצדדית הצפונית ולהתנות את ההיתר בשלבים: שלב ראשון- הריסת קיר קיים מעבר לקו הבניין הצדדי ב-1.60 מ' לעומת 1.30 מ' במסגרת הקלה מעבר לקו הבניין הצדדי של 4 מ' המותרים וקבלת אישור מח' פיקוח על כך.

2. שלב שני-לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה לרבות בניית קיר הצפוני חדש ללא פתחים בבנין קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף במחצית הצפונית של המגרש והקמת בריכת שחייה בלתי מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת יחסית של 6% משטח המגרש (32.19 מ"ר);
 - בניית קיר ללא פתחים בקו בניין צדדי-צפוני מוקטן עד 2.70 מ' במקום 4 מ' המותרים.
- 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	יש לבצע את גיזום העצים לפי דוח האגרונום ולטעון אישורו שהגיזום בוצע לשביעות רצונו.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקין שהחניה הקיימת במרווח הקדמי, סגורה/מקורה הינה משמשת לחניה בלבד ולא תשמש למגורים בכל צורה השיא.
3	קירוי או סגירת הפטיו בין המפלסים או בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בתוכו, מהווה הפרט היתר ותביא לביטולו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עיר שמש 39

6615/119	גוש/חלקה	23-1618	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	15/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0978-039	תיק בניין
899.00	שטח	22-02720	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יובל זוהר
מצדה 91א, אשדוד 7771195

עורך הבקשה

נר חרותי
חצב 13, שילת 7318800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2516 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע וראשונה, שטח התוספת (מ"ר): 60.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 110.00, כיוון התוספת: לחזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בדירה הקיימת בקומה א' באגף הקיצוני דרום מזרחי והפיכתה לדירה דו-מפלסית (בקומה א' ו-ב') ע"י שינויים ותוספת בניה, כמפורט:
- בקומה א': הריסת חלק מהדירה הקיימת, הוספת ממ"ד מעל מעטפת בנויה בקומת הקרקע והוספת מרפסת פתוחה מעל עמודים בקומת הקרקע;
 - הריסת גג הרעפים הקיים ובניית קומה ב' חלקית בתוך גג רעפים ועם מרפסת גג לא מקורה וחלל עובר בין הקומות, כולל ההקלות הבאות:
- הרחבת דירה בקומה ראשונה בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע (בניה לא ברצף);

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

תנאים למתן היתר

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

התנאי #	
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הסדרת מעטפת חלקית בחזית קדמית בלבד ע"י בניית מעקה בגובה 0.60 מ' לפחות.

תנאים בהיתר

התנאי #	
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מתן התחייבות המבקשים לביצוע שיפוץ באגף שלם.
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 1,763 ט.
5	בניית ריצפה לדריכה כל שהיא בחלל העובר בין המפלסים מהווה הפראת מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
6	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה ב-2 מפלסיה מהווה יח"ד אחד שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה השיא.
7	בניית ריצפה לדירה כל שהיא בחלל העובר בין הקומות מהווה הפראה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי #	
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בדירה הקיימת בקומה א' באגף הקיצוני דרום מזרחי והפיכתה לדירה דו-מפלסית (בקומה א' ו-ב') ע"י שינויים ותוספת בניה, כמפורט:
5. בקומה א': הריסת חלק מהדירה הקיימת, הוספת ממ"ד מעל מעטפת בנויה בקומת הקרקע והוספת מרפסת פתוחה מעל עמודים בקומת הקרקע;

6. הריסת גג הרעפים הקיים ובניית קומה ב' חלקית בתוך גג רעפים ועם מרפסת גג לא מקורה וחלל עובר בין הקומות, כולל ההקלות הבאות:
הרחבת דירה בקומה ראשונה בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע (בניה לא ברצף);

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הסדרת מעטפת חלקית בחזית קדמית בלבד ע"י בניית מעקה בגובה 0.60 מ' לפחות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מתן התחייבות המבקשים לביצוע שיפוץ באגף שלם.
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 1,763 ט"מ.
5	בנית ריצפה לדריכה כל שהיא בחלל העובר בין המפלסים מהווה הפראת מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
6	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה ב-2 מפלסיה מהווה יח"ד אחד שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה השיא.
7	בניית ריצפה לדירה כל שהיא בחלל העובר בין הקומות מהווה הפראה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הדר יוסף 5, קהילת ורשה 2

6636/230	גוש/חלקה	23-0838	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	07/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0819-005	תיק בניין
638.00	שטח	22-00688	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ליאת שור

קהילת ורשה 2, תל אביב - יפו 6970006 ברק שור

קהילת ורשה 4, תל אביב - יפו 6970016

עורך הבקשה

זויה גרינשפון

ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2204, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, קומה א', עליית גג, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, תוספת אחרת: הריסת דירה קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם מרתף, קומת קרקע, קומה א', עליית גג.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת יחידת דיור קיימת, בכניין טורי, טיפוס 2 (הצפוני) ע"פ תוכנית ההרחבות 2204 טיפוס B1, בת קומה אחת עם גג משופע עבור יחידת דיור אחת (בקר משותף) לרבות הריסת גדר ושביל הפולשים לשצ"פ ממזרח ולרחוב קהילת ורשה ממזרח ולאשר הקמת הדירה בצורה מורחבת עבור, בת 2 קומות וניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת (בקירות משותפים) כולל ההקלה הבאה:

1. הקלה יחסית עד 4% שמהווה 6.74 מ"ר מעבר ל 100.36 מ"ר המותרים לפי התב"ע החלה על המקום;

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הצגת תצהיר חתום על ידי עו"ד לגבי בניה קיימת שפולשת לשצ"פ ובתוך המגרש וסימון בעלות עלגביה;

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש להרוס בפועל כל החורג לחלקת הדרך והשצ"פ - חלקה 485+457 בגוש 6636, בזמן ביצוע עבודות בניה.
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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	בנית גדר בנויה בגובה 1.50 מ' בגבול מגרש מזרחי הגובל עם השצ"פ.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/01/2024:

מאיה נורי לא נוכחת ולא משתתפת בדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

לאשר את הבקשה עבור הריסת יחידת דיור קיימת, בכניין טורי, טיפוס 2 (הצפוני) ע"פ תוכנית ההרחבות 2204 טיפוס B1, בת קומה אחת עם גג משופע עבור יחידת דיור אחת (בקיר משותף) לרבות הריסת גדר ושביל הפולשים לשצ"פ ממזרח ולרחוב קהילת ורשה ממזרח ולאשר הקמת הדירה בצורה מורחבת עבור, בת 2 קומות וניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת (בקירות משותפים), כולל ההקלה הבאה:

הקלה יחסית עד 4% שמהווה 6.74 מ"ר מעבר ל 100.36 מ"ר המותרים לפי התב"ע החלה על המקום;

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הצגת תצהיר חתום על ידי עו"ד לגבי בניה קיימת שפולשת לשצ"פ ובתוך המגרש וסימון בעלות עלגביה;

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש להרוס בפועל כל החורג לחלקת הדרך והשצ"פ - חלקה 485+457 בגוש 6636, בזמן ביצוע עבודות בניה.
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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	בנית גדר בנויה בגובה 1.50 מ' בגבול מגרש מזרחי הגובל עם השצ"פ.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

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.

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 27

6636/274	גוש/חלקה	20-1683	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	28/12/2020	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0822-027	תיק בניין
1,078.00	שטח	17-02731	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תומר גביש
דה האז 12א, תל אביב - יפו 6266620 יאיר מוהר
קהילת לבוב 27, תל אביב - יפו 6972513

עורך הבקשה

עמרי איתן
רש"י 8, תל אביב - יפו 6329410

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות יח"ד לתוספת: 1, אחר: הוספת מרתף, פיצול דירת קרקע קיימת (מפוצלת בפועל מאז בניית הבניין) ל-2 דירות, מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2204, קומה בה מתבצעת התוספת: 1 - קרקע, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: הריסת קירות פנימיים ב-2 הדירות הקיימות (דירה מקורית אחת בהיתר) ובנייה מחדש, כולל הרחבה והוספת מרתף. השטח המצויין לעיל הוא שטח עיקרי בקומת הקרקע, ל-2 הדירות יחד, תוספת אחרת: הוספת מרתף חצרות אנגליות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

1. לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 05/05/2021 ומיום 08/06/2022, ובטל את סעיף מס' 2, מיום 05/05/2021 לעניין הסדרת מקום חניה בתקן של 1.33, שכן הבקשה לא כוללת תוספת יחידת דיור נוספת, ולבטל הערה מס' 2 באותו ענין.
2. להבהיר כי הבקשה הינה עבור הריסת 2 יח"ד ובנייתן מחדש בצורה מורחבת עבור 2 יח"ד, בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה מיום 05/05/2021 ומיום 25/10/216.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הגשת התחייבות להסדר חריגות הבניה ביח"ד קיצונית מערבית לפני הוצאת היתר

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת כל הבניה המסומנת להריסה לפני תחילת עבודות הבניה והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.

התנאי
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.

הערות

התנאי
1 פיתרון חניה עבור מ"ח החסרים ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 1.33 מ"ח.
2 ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/01/2024:

דורון ספיר: דיון נוסף ותיקון החלטה שאנחנו בעצם מבטלים את סעיף 2, שהוא הסדרת פתרון חנייה בתקן של 1.33 כי מדובר ביחידות חדשות, ותוספת חנייה לא כוללת בבנייה של הוספת יחידת דיור חדשה. רויטל אטיאס: ביקשנו לתקן את הנוסח של ההחלטה, למעשה לא צריך לאשר את הבקשה מחדש. רק לתקן את הסעיף 2. וגם ביקשנו להבהיר כי הבקשה הינה להריסת 2 יחידות דיור ובנייתן מחדש בצורה מורחבת. דורון ספיר: אישרנו בהתאם לחוות הדעת המשפטית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-24 מתאריך 17/01/2024:

1. לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 05/05/2021 ומיום 08/06/2022, ולבטל את סעיף מס' 2, מיום 05/05/2021 לעניין הסדרת מקום חניה בתקן של 1.33, שכן הבקשה לא כוללת תוספת יחידת דיור נוספת ולבטל הערה מס' 2 באותו ענין.
2. להבהיר כי הבקשה הינה עבור הריסת 2 יח"ד ובנייתן מחדש בצורה מורחבת עבור 2 יח"ד, ככפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה מיום 05/05/2021 ומיום 25/10/216.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת התחייבות להסדר חריגות הבניה ביח"ד קיצונית מערבית לפני הוצאת ההיתר

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבניה המסומנת להריסה לפני תחילת עבודות הבניה והצגת אישור מחלקת פיקוח על כך.
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.

הערות

#	תנאי
1	פיתרון חניה עבור מ"ח החסרים ינתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 1.33 מ"ח.

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טולקובסקי 12

6624/300	גוש/חלקה	23-1394	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	13/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0858-012	תיק בניין
1,150.00	שטח	22-02730	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דנקנר 38 מחדשים איכות חיים טולקובסקי 12 תל אביב-יפו
מדינת היהודים 89, הרצליה 4676672

עורך הבקשה

ליאת דנקנר
מדינת היהודים 89, הרצליה 4676672

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1930.77, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חנייה, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: חדר עגלות/אופניים, בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 15, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, בחצר: גינה, פרגולה,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
בקשת ארכה להגשת התנגדות	גדעון גולדוויין - טולקובסקי 10, תל אביב - יפו 6935880	1
ההתנגדות מוגשת מטעם 27 דיירים במתחם רחובות משה סנה/טולקובסקי, המתנגדים לבניה מכוח תכנית תמ"א 38. 1. הבניה תפגע להם באיכות החיים. 2. הבניה התוספת הצפיפות תקשה על התנועה ברחוב. 3. הבניה תפגע בנו כלכלית. 4. התנגדות להחלת תמ"א 70 על חלק מהרחוב וחלק מהרחוב לא. 5. סיכון לקרקע ולבניינים הקיימים ע"י פעולת ההריסה והבניה מחדש המבוקשת. 6. התנגדות לצפיפות המבוקשת.	ג'ק קאופמן -	2

התייחסות להתנגדויות:

מומלץ לדחות את ההתנגדויות:

הבניה המוצעת במגרש תואמת את מספר הקומות ואת הצפיפות המותרת בבניה מכוח תמ"א 38. ההועדה המקומית אינה דנה בעניינים שמהותם קנייניים או בתכניות שאושרו ע"י הוועדה הארצית (לעניין ההתנגדות לתחום תכנית תמ"א 38 ותמ"א 70).

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

1. בכפוף לאישור יו"ר ומתכנן המחוז, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 6 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 15 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפה לירידה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הקמת גדרות הפרדה פנימיות במגרש לצורך הסדרת חצרות פרטיות (שאינן פונות לחזית הקדמית) עבור דירות הגן, הקמת 3 מצללות מחומר קל במרווח האחורי והצדדי-צפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת העמודים בשיעור של 0.8 מ' מעבר ל-2.3 מ' המותרים לפי תכנית.
 - הגבהת קומת הגג בשיעור של 0.1 מ' מעבר ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית.
 - בניית מרפסות במרווח הקדמי הבולטות 2.0 מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מ' (33.33% מהמרווח).
 - בניית מרפסות במרווח האחורי הבולטות 2.0 מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מ' (28.57% מהמרווח).
2. לדחות את ההתנגדויות מאחר שעיקרן התנגדות לתוואי הטבעת של תמ"א 70 ולא לעצם הבקשה הנדונה.

בכפוף לכל דין, 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	המגרש הנידון נמצא בתוך תחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70. נדרש קבלת אישור יו"ר ומתכנן המחוז לבניה המוצעת.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,929 ₪.

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

תנאים להתחלת עבודות

- | התנאי # | |
|---------|--|
| 1 | 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 | אישור להקצאת מקום להעתקת ארון תקשורת קיים במדרכה |
| 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 | 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 |
| 6 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

- | התנאי # | |
|---------|--|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון תקשורת |
| 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 אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו |
| 5 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה |
| 6 | 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 |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 8 | 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

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

1. בכפוף לאישור יו"ר ומתכנן המחוז, לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 6 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 15 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפה לירידה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הקמת גדרות הפרדה פנימיות במגרש לצורך הסדרת חצרות פרטיות (שאינן פונות לחזית הקדמית) עבור יירות הגן, הקמת 3 מצללות מחומר קל במרווח האחורי והצדדי-צפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

7. הגבהת קומת העמודים בשיעור של 0.8 מ' מעבר ל-2.3 מ' המותרים לפי תכנית.
 8. הגבהת קומת הגג בשיעור של 0.1 מ' מעבר ל-3.0 מ' המותרים לפי תכנית.
 9. בניית מרפסות במרווח הקדמי הבולטות 2.0 מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מ' (33.33% מהמרווח).
 10. בניית מרפסות במרווח האחורי הבולטות 2.0 מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מ' (28.57% מהמרווח).
2. לדחות את ההתנגדויות מאחר שעיקרן התנגדות לתוואי הטבעת של תמ"א 70 ולא לעצם הבקשה הנדונה.

בכפוף לכל דין, 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	המגרש הנידון נמצא בתוך תחום הטבעת הראשונה לפי תמ"א 70. נדרש קבלת אישור יו"ר ומתכנן המחוז לבניה המוצעת.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,929 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.

#	תנאי
3	אישור להקצאת מקום להעתקת ארון תקשורת קיים במדרכה
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון תקשורת
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 אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	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
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	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.

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הדף היומי 10

6882/61	גוש/חלקה	23-1461	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	10/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2160-010	תיק בניין
1,184.92	שטח	22-00216	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הסתדרות אגודת ישראל בארץ ישראל
ברדיצ'בסקי 5, תל אביב - יפו 6425804

עורך הבקשה

דניאל מסטר
בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: מחסנים, חדרי שירות, מתקנים טכנים, חדר שנאים וחנייה.

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 31
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מתקנים טכניים
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: הריסת גן המשחקים והקמת מבנה חדש למגורים.
קומת עמודים מפולשת, 7 קומות מגורים וקומת גג חלקית - סה"כ 31 יח"ד.
בקומת הקרקע יהיו מבואה, מתקנים טכניים וקומת עמודים מפולשת.
בנוסף קומת מרתף אחת הכוללת מחסנים, חדרי שירות, מתקנים טכנים, חדר שנאים וחנייה.

צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסה של כל הקיים בחלק המערבי של המגרש (לרבות מבנה בית כנסת ישן) והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים וקומת מרתף אחת, עבור 23 יח"ד.
על המגרש: הקמת גמל במרווח הצדדי-דרומי ופתח אוורור חדר טרפו במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הסדרת 13 מ"ח לאופניים במרווח הצדדי-צפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

לאשר פתרון חניה באמצעות השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה בשלב תעודת הגמר עבור 34 מ"ח לרכב ו-4 מ"ח לאופנוע החסרים או לחילופין הוצאת היתר לשינויים כלפי הבקשה הנוכחית הכולל פטור מתשלום כופר חניה בהתאם לתכנית 2576 החלה על המגרש.

בכפוף לכל דין, 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	הטענת התחייבות לפינוי בית הכנסת בשטח החלקה עד סיום הבניה כמסומן בצבע צהוב בתשריט תכנית 2576 ובתכנית הבקשה.
5	הגשת תכנית החתומה ע"י רשות מקרקעין ישראל.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 47,207 ש.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	1) הריסת בית הכנסת ופינוי השטח. 2) אישור אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה בשלב תעודת הגמר עבור X מקומות חניה החסרים או לחילופין הוצאת היתר לשינויים כלפי ההיתר הנוכחי הכולל פטור מתשלום כופר חניה בהתאם לתכנית 2576 החלה על המגרש.

#	התנאי
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	בהתאם לתנאים של תכנית 2576 - פינוי והריסה בפועל של בית הכנסת הקיים בשטח
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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

לאשר את הבקשה להריסה של כל הקיים בחלק המערבי של המגרש (לרבות מבנה בית כנסת ישן) והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים וקומת מרתף אחת, עבור 23 יח"ד. על המגרש: הקמת גמל במרווח הצדדי-דרומי ופתח אוורור חדר טרפו במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הסדרת 13 מ"ח לאופניים במרווח הצדדי-צפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

לאשר פתרון חניה באמצעות השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה בשלב תעודת הגמר עבור 34 מ"ח לרכב ו-4 מ"ח לאופנוע החסרים או לחילופין הוצאת היתר לשינויים כלפי הבקשה הנוכחית הכולל פטור מתשלום כופר חניה בהתאם לתכנית 2576 החלה על המגרש.

בכפוף לכל דין, 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	הטענת התחייבות לפינוי בית הכנסת בשטח החלקה עד סיום הבניה כמסומן בצבע צהוב בתשריט תכנית 2576 ובתכנית הבקשה.
5	הגשת תכנית החתומה ע"י רשות מקרקעין ישראל.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

#	תנאי
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 47,207 ₪.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	(1) הריסת בית הכנסת ופינוי השטח. (2) אישור אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה בשלב תעודת הגמר עבור X מקומות חניה החסרים או לחילופין הוצאת היתר לשינויים כלפי ההיתר הנוכחי הכולל פטור מתשלום כופר חניה בהתאם לתכנית 2576 החלה על המגרש.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	בהתאם לתנאים של תכנית 2576 - פינוי והריסה בפועל של בית הכנסת הקיים בשטח
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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

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.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פנקס דוד צבי 27, פנקס דוד צבי 29, ברנדיס 1, דה האז 15

6212/959	גוש/חלקה	23-0228	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	08/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0478-027	תיק בניין
822.00	שטח	22-01219	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צ.פ. חברה לבנין בע"מ
גרונמן 10, תל אביב - יפו 6997212

עורך הבקשה

ירון אליאב
הרימון נוה אפרים 51, יהוד-מונוסון 6019000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 1035.52, במרתפים: מספר מרתפים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חנויות: 3, כמות חדרי שירותים: 3, בקומות: קומה מפולשת, קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 30, על הגג: קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 33, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
בהתאם לנסח הטאבו המתנגדים הינם חוכרים המהווים 1 מתוך 15 החוכרים. 1. הדירה המתקבלת הינה דירה ללא ממ"ד אלא ממ"ק. המתנגדים הינם אנשים מבוגרים והגעה בעת אזעקה או רעידת אדמה למרחב המוגן מסכנת את בטחונם, בריאותם וביטחונם. 2. קיים אי שוויון בתמורות ביחס לדירות אחרות בבניין. 3. מאחר והיזם אינו מעוניין להקים קומת מרתף שלישית, מיקום חדר הטרפו הביא לכך שלא יוצמדו מחסנים לכל הדירות. 4. היזם מבקש זכויות מעבר למותר. הבניין אינו על רחוב פנקס שכן קיים מגרש לפניו- גינה.	אביב קרניאלי - פנקס דוד צבי 27, תל אביב - יפו 6266212, מרים קרניאלי - פנקס דוד צבי 27, תל אביב - יפו 6266212	1

#	מתנגדים	נימוק
		בניית בניין בן 9 קומות פוגעת בשכנים בבניינים הסמוכים ואין להתיר ליזם תוספות בניה של רחוב ראשי. 5. בניית בניין המכיל 30 יח"ד יגרום לצפיפות מיותרת ולפגיעה באיכות החיים של הדיירים. כמו כן, ביטול החניות שבקומת הקרקע והקמתן במרתפים יכביד על המתנגדים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>1. בהתאם להוראות תכנית 3729'א ותקנות, כל יח"ד נדרשת בפתרון מיגון. ממ"ק מהווה פתרון מיגון התואם את הדרישות. כמו כן, טרם הוצאת היתר הבניה, הפתרון נבחן ע"י פיקוד העורף ונדרש באישורם.</p> <p>2. הועדה המקומית הינה ועדה תכנונית ואינה עוסקת בשיקולים קנייניים. לצורך דיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.</p> <p>3. חדר הטרפו הינו דרישה של חברת החשמל ובד"כ נדרשת הקמתו במרווח הקדמי של המגרש כפי שמבוקש במפרט הבקשה שהוגשה. מחסנים דירתיים מותרים מתוקף התכניות התקפות והקמתם הינה לשיקול המבקש.</p> <p>4. המגרש נשוא הבקשה נמצא בין שלושת הרחובות: ברנדיס, דה האז ופנקס. במסגרת הבקשה להיתר לא התבקשה הקלה לתוספת זכויות מעבר לזכויות המוקנות מתוקף תכנית 3729'א. הבניין נמצא על רחוב פנקס, עם דרישה לחזית קדמית מסחרית כלפי הרחוב. הנ"ל אינו הקלה אלא דרישה מכח התכניות החלות במגרש.</p> <p>5. העיר כולה נמצאת כעת בשלבים של התחדשות עירונית שנועד בין היתר עבור הוספת יח"ד בכל העיר, לאור הצורך הרב הקיים בעיר. בהתאם להוראות התכניות וההנחיות החלות במגרש, לא ניתן להקים חניות במפלס הקרקע והקמתן במרתפים הינה בהתאם למותר. לאור כך, מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות שהוגשה.</p>	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עם מסחר בקומת הקרקע המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות מרתף עבור 30 יח"ד.
3. לאשר את ההקלה לבניית המרתפים בשטח זיקת ההנאה לאור המפורט בפרק הקלות.

4. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:

1. בהתאם להוראות תכנית 3729 א' ותקנות, כל יח"ד נדרשת בפתרון מיגון. ממ"ק מהווה פתרון מיגון התואם את הדרישות. כמו כן, טרם הוצאת היתר הבניה, הפתרון נבחן ע"י פיקוד העורף ונדרש באישורם.
2. הוועדה המקומית הינה ועדה תכנונית ואינה עוסקת בשיקולים קנייניים. לצורך דיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
3. חדר הטרפו הינו דרישה של חברת החשמל ובד"כ נדרשת הקמתו במרווח הקדמי של המגרש כפי שמבוקש במפרט הבקשה שהוגשה.
4. מחסנים דירתיים אינם דרישה מתוקף התכניות התקפות והקמתם הינה לשיקול המבקש.
5. המגרש נשוא הבקשה נמצא בין שלושת הרחובות: ברנדיס, דה האז ופנקס. במסגרת הבקשה להיתר לא התבקשה הקלה לתוספת זכויות מעבר לזכויות המוקנות מתוקף תכנית 3729 א'. הבניין נמצא על רחוב פנקס, עם דרישה לחזית קדמית מסחרית כלפי הרחוב. הנ"ל אינו הקלה אלא דרישה מכח התכניות החלות במגרש.
6. העיר כולה נמצאת כעת בשלבים של התחדשות עירונית שנועד בין היתר עבור הוספת יח"ד בכל העיר, לאור הצורך הרב הקיים בעיר. בהתאם להוראות התכניות וההנחיות החלות במגרש, לא ניתן להקים חניות במפלס הקרקע והקמתן במרתפים הינה בהתאם למותר.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יונטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12019.00 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	סקר אסבסט:

#	התנאי
	-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	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	רישום בפועל של זיקת הנאה.
8	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
9	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.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
11	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.
12	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
13	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.
14	אישור רשות הכבאות
15	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
16	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.

התנאי

17 כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

11. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עם מסחר בקומת הקרקע המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
 12. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות מרתף עבור 30 יח"ד.
 13. לאשר את ההקלה לבניית המרתפים בשטח זיקת ההנאה לאור המפורט בפרק הקלות.
 14. לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:
 2. בהתאם להוראות תכנית 3729א' ותקנות, כל יח"ד נדרשת בפתרון מיגון. ממ"ק מהווה פתרון מיגון התואם את הדרישות. כמו כן, טרם הוצאת היתר הבניה, הפתרון נבחן ע"י פיקוד העורף ונדרש באישורם.
 3. הוועדה המקומית הינה ועדה תכנונית ואינה עוסקת בשיקולים קנייניים. לצורך דיון בנושאים קנייניים ניתן לפנות לערכאות המתאימות.
 4. חדר הטרפו הינו דרישה של חברת החשמל ובד"כ נדרשת הקמתו במרווח הקדמי של המגרש כפי שמבוקש במפרט הבקשה שהוגשה.
 5. מחסנים דירתיים אינם דרישה מתוקף התכניות התקפות והקמתם הינה לשיקול המבקש.
 6. המגרש נשוא הבקשה נמצא בין שלושת הרחובות: ברנדיס, דה האז ופנקס. במסגרת הבקשה להיתר לא התבקשה הקלה לתוספת זכויות מעבר לזכויות המוקנות מתוקף תכנית 3729א'. הבניין נמצא על רחוב פנקס, עם דרישה לחזית קדמית מסחרית כלפי הרחוב. הנ"ל אינו הקלה אלא דרישה מכח התכניות החלות במגרש.
 7. העיר כולה נמצאת כעת בשלבים של התחדשות עירונית שנועד בין היתר עבור הוספת יח"ד בכל העיר, לאור הצורך הרב הקיים בעיר. בהתאם להוראות התכניות וההנחיות החלות במגרש, לא ניתן להקים חניות במפלס הקרקע והקמתן במרתפים הינה בהתאם למותר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12019.00 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
4	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
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	רישום בפועל של זיקת הנאה.
8	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
9	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.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#	תנאי
11	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.
12	יש לבצע את מעטפת הבניין כך שרמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים תהיה לא יותר מ- 40 דציבל. לאחר השלמת הבניה ולפני הגשת בקשה לתעודת גמר יש לבצע בדיקות אקוסטיות המוכיחות עמידה בדרישה זו ולהגיש אישור של יועץ אקוסטיקה כי רמת הרעש בתוך דירת מגורים עם חלונות סגורים אינה עולה על 40 דציבל ולאישור זה יש לצרף את דוח תוצאות הבדיקות שבוצעו.
13	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.
14	אישור רשות הכבאות
15	במידה ובעל ההיתר מבקש כי בתחום הדרך שבחזית המבנה תאשר רשות התמרור סימון של תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) או ביצוע שינויים גאומטריים - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.
16	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
17	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.

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.

19/01/2024

ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 217, נחום הנביא 24

6961/50	גוש/חלקה	23-0758	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	22/05/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-217	תיק בניין
482.00	שטח	22-00536	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גוטליב אחריות בבניה בע"מ
הערבה 1, גבעת שמואל 5400804

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 3.00, כמות יח"ד לתוספת: 10, אחר: חיזוק המבנה הקיים, תוספת מעלית פנימית, השלמת ק הגג הקיימת ותוספת 2.65 ק חדשות מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי חדר המדרגות והחלפת המעלית הקיימת לטובת ארונות טכניות, תוספת אחרת: חיזוק המבנה הקיים, השלמת קומת הגג החלקית הקיימת ותוספת 2.65 קומות חדשות כולל 10 יח"ד חדשות הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בפינת הרחובות בן יהודה ונחום, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 2 יחידות מסחריות ו- 8 יח"ד.

סה"כ לאחר תוספת - בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 18 יח"ד (8 יח"ד קיימות+10 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת

#	התנאי
4	הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5	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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור 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	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#	התנאי
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
10	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.
11	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/01/2024:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בפינת הרחובות בן יהודה ונחום, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 2 יחידות מסחריות ו- 8 יח"ד.
סה"כ לאחר תוספת - בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 18 יח"ד (8 יח"ד קיימות+10 יח"ד חדשות).
- לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור 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	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
10	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.
11	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אחד העם 27

6937/32	גוש/חלקה	23-0869	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0011-027	תיק בניין
597.00	שטח	22-01164	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אריאל-אלנבי-אחד העם-תל אביב בע"מ
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

עורך הבקשה

גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: תוספת מחסנים במרתפים, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתפים, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים בדירות, בשטחים משותפים, בפיתוח, בחזיתות, בהסדר אשפה, במיקום חניות, בשטח שירות ועיקרי ללא שינוי הדיפון, בפיתוח, במדרגות, בגג, במפלס +0.00, במיקום ויטרינת יציאה למרפסת, תוספת אחרת: תוספת מחסנים במרתפים, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה בבנייה לפי היתר מספר 19-0613, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפיי היתר מספר 19-0613, מתאריך 28/08/2019, שתוקפו הוארך בהיתר מס' 22-1009 עד לתאריך 06/11/2025 בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה, בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 6 קומות מרתף. בקיר משותף עם הבניין ברחוב אלנבי 101 ואלנבי 99 וכולם חולקים שטח מרתף, סך הכול בפרויקט, הכולל 3 בניינים: 89 דירות, 181 חניות (מתוכן 172 לרכב עבור מסחר ומגורים, 7 חניות נכים ו-2 חניות רכב תפעולי).

סה"כ לאחר השינויים ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים כלפיי היתר מספר 19-0613, מתאריך 28/08/2019, שתוקפו הוארך בהיתר מס' 22-1009 עד לתאריך 06/11/2025 בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בניה, בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד, מעל 6 קומות מרתף. בקיר משותף עם

הבניין ברחוב אלנבי 101 ואלנבי 99 וכולם חולקים שטח מרתף, סך הכול בפרויקט, הכולל 3 בניינים: 89 דירות, 181 חניות (מתוכן 172 לרכב עבור מסחר ומגורים, 7 חניות נכים ו-2 חניות רכב תפעולי).

סה"כ לאחר השינויים ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

כולל ההקלה הבאה:

1. הקלה לחיבור חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
---	------

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

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.

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המגיד 9

6936/148	גוש/חלקה	22-1902	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	27/11/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0073-009	תיק בניין
279.00	שטח	21-00598	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוסף קליין

הבאר 1, בצרה 6094400 שמחה בונם הבר
לוי אשכול 1, גבעת שמואל 5442512 מרדכי הבר
לוי אשכול 1, גבעת שמואל 5442512 עמר קליין
מרשל לואי 38, תל אביב - יפו 6200016 דוד פרץ
שדרת עומרים מ"ר 11, מכבים רעות*ענבר קרן
הבשם 5, רמת השרון 4704034

עורך הבקשה

איה אלכסנדר

שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו 6296129

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: תוספת 2.5 קומות עפי תמא 38 ותוספת 4 יחידות דיור, שימוש המקום כיום: בהיתר בניין מגורים בהיתר. ל- 3 קומות. תוספת של 2.5 קומות במסגרת תמא 38, בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות (קרקע + 2 קומות עליונות) עבור 3 יח"ד מכוח תוכניות 2268 ו- לב העיר בתוספת זכויות מכח 2720 תמ"א 38 הכוללים:
 ככל הקומות: תוספת של קירות חיזוק, מעלית פנימית ומסתורי כביסה.
 בתת קרקע: (מפלס -1) חדר משאבות עם פתח גישה ע"ג פיתוח שטח בצד מערב, שטח נלווה לשירה בקומת הקרקע עם גישה מתוך הדירה וחצרות אנגליות,
 קומת קרקע קיימת: פיצול יח"ד קיימת ל- 2 דירות עם שיפור מיגון בדירה דרומית. עם ממ"ד בדירה צפונית (עורפית) ושטח נלווה בקומת המרתף עם גישה מפנים הדירה במדרגות ספירליות
 בקומות א' ו- ב' קיימות: בכל קומה, פיצול דירה קיימת ל- 2 יח"ד עם שיפור מיגון לדירה הדרומית וממ"ד לדירה הצפונית ומרפסת גזוזטרא
 קומה ג' חדשה: בקונטור הקומות שמתחת, המכילה יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרא לחזית קדמית ואחורית.

קומה ד' חדשה: דירת דופלקס בקונטור הקומות שמתחת, המכילה יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרא לחזית קדמית ואחורית ומדרגות פנמיות לקומה מעל.
קומת הגג החלקית: שטח עליון לדירה בקומה שמתחת עם מרפסות גג, פרגולות וג'קוזי בקומת הגג העליון: גג פתוח לטובת מתקנים וקולטים עם גישה מגרם המדרגות הפנימי של הבניין.
בחצר: שינויים בפיתוח השטח, חצר פרטית וסבכות על פני השטח, ארבעה זוגות אופניים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבול המגרש ונישות לאצירת אשפה ובלוני גז בצמוד לגדר המערבית.
סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 7 יח"ד (3 קיימות + 4 חדשות) הערה: הבקשה כוללת הריסת טרסות גיבון, מדרגות ומשטח בטון בתחום הפיתוח במרווח קדמי ומחסן בנוי בתחום פיתוח במרווח עורפי.

כולל תמריצים מכח תמ"א 38:

א. הוספת 2.5 קומות.

ב. הרחבת הדירות הקיימות.

ג. הקטנת קן בניין צידי

ד. הקטנת קו בניין אחורי

כולל ההקלות הבאות:

א. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור עד 2.00 מ'

ב. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית

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

ד. הבלטת מסתורי כביסה 70 ס"מ, מעבר למישור קיר הבניין.

ה. הקלה לביטול זיקת הנאה לרחוב משולב, לפי תכנית 2268

ו. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% שטח הגג, לעומת 50% המותרים.

ז. ניוז זכויות בניה לא מנוצלות מקומות 1-5 לגג.

לאשר חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק, לנושאים הבאים:

א. מרפסת עד 2.0 מ' מקו בניין, במקום 1.6 מ'

ב. תוספת זכויות בניה מעבר 200%.

לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסר למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2) – (מוצג 4402)
5	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

- | # | התנאי |
|---|---|
| 2 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות |
| 3 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו |

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 |

הערות

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש |
| 2 | ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו |
| 3 | במועד שיבוץ הבקשה טרם התעדכן רישום הגוש לאחר הסדר, יש לבצע את העדכון טרם מתן היתר. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות (קרקע + 2 קומות עליונות) עבור 3 יח"ד מכוח תוכניות 2268 ו- לב העיר בתוספת זכויות מכח 2720 תמ"א 38 הכלולים:
בכל הקומות: תוספת של קירות חיזוק, מעלית פנימית ומסתורי כביסה.
בתת קרקע: (מפלס -1) חדר משאבות עם פתח גישה ע"ג פיתוח שטח בצד מערב, שטח גלווה לשירה בקומת הקרקע עם גישה מתוך הדירה וחצרות אנגליות,
קומת קרקע קיימת: פיצול יח"ד קיימת ל- 2 דירות עם שיפור מיגון בדירה דרומית. עם ממ"ד בדירה צפונית (עורפית) ושטח גלווה בקומת המרתף עם גישה מפנים הדירה במדרגות ספירליות
בקומות א' ו- ב' קיימות: בכל קומה, פיצול דירה קיימת ל- 2 יח"ד עם שיפור מיגון לדירה הדרומית וממ"ד לדירה הצפונית ומרפסת גזוזטרא
קומה ג' חדשה: בקונטור הקומות שמתחת, המכילה יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרא לחזית קדמית ואחורית.
קומה ד' חדשה: דירת דופלקס בקונטור הקומות שמתחת, המכילה יח"ד אחת עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרא לחזית קדמית ואחורית ומדרגות פנמיות לקומה מעל.
קומת הגג החלקית: שטח עליון לדירה בקומה שמתחת עם מרפסות גג, פרגולות וג'קוזי

בקומת הגג העליון: גג פתוח לטובת מתקנים וקולטים עם גישה מגרם המדרגות הפנימי של הבניין.
בחצר: שינויים בפיתוח השטח, חצר פרטית וסבכות על פני השטח, ארבעה זוגות אופניים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבול המגרש ונישות לאצירת אשפה ובלוני גז בצמוד לגדר המערבית.
סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 7 יח"ד (3 קיימות + 4 חדשות)
הערה: הבקשה כוללת הריסת טרסות גיבון, מדרגות ומשטח בטון בתחום הפיתוח במרווח קדמי ומחסן בנוי בתחום פיתוח במרווח עורפי.

כולל תמריצים מכח תמ"א 38:

- א. הוספת 2.5 קומות.
- ב. הרחבת הדירות הקיימות.
- ג. הקטנת קן בניין צידי
- ד. הקטנת קו בניין אחורי
כולל ההקלות הבאות:
 - א. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור עד 2.00 מ'
 - ב. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
 - ג. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
 - ד. הבלטת מסתורי כביסה 70 ס"מ, מעבר למישור קיר הבניין.
 - ה. הקלה לביטול זיקת הנאה לרחוב משולב, לפי תכנית 2268
 - ו. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% שטח הגג, לעומת 50% המותרים.
 - ז. ניווד זכויות בניה לא מנוצלות מקומות 1-5 לגג.

לאשר חריגה מתכנית רובע 5 ו-6 המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק, לנושאים הבאים:
א. מרפסת עד 2.0 מ' מקו בניין, במקום 1.6 מ'
ב. תוספת זכויות בניה מעבר 200%.

לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסר למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	אישור הגורמים הנדרשים על פי דין לשלב בקרת התכן
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2) – (מוצג 4402)
5	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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו

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

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו
3	במועד שיבוץ הבקשה טרם התעדכן רישום הגוש לאחר הסדר, יש לבצע את העדכון טרם מתן היתר.

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.

19/01/2024

ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אליוט ג'ורג' 16

7431/10	גוש/חלקה	22-1880	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	24/11/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0062-016	תיק בניין
523.00	שטח	20-01416	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מגורים - יזום ובניה בע"מ
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

עורך הבקשה

עדו דאובר
שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 397.95, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן וחדרים טכנים, שימוש מבוקש: משרד, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 64, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>התנגדות הוגשה מבעלי הנכס ברח' ג'ורג' אליוט 11, 14, 15, 18 ומלצ'ט 17.</p> <p>1. מדובר בשני בניינים לשימור שהחזית שלהם היא תמונת ראי אחת של השני.</p> <p>בזמנו לבניין ג'ורג' אליוט 18 התבקשה דירה בגג (מעל שלושת הקומות הקיימות) שנבנתה בשנת 1975, אך הבקשה סורבה בשל שמדובר ב"מבנה לשימור בסגנון בינלאומי - לב העיר. לא ניתן לאשר". בהתאם להחלטה בנ"ל יש להחילה גם על הבניין נשוא הבקשה, שכן שני הבניינים זהים באותה מידה ושניהם לשימור מדרגה א'. תיק תיעוד לבניין לא הוגש כראוי. חלקים של תיק התיעוד סותרים אחד את השני, כולל תיעוד של כתובות אחרות וכו'. הדמיה שהוגשה לבקשה מראה שהתכנון המבוקש משנה את חזות הבניין והיזם לא הציג הוכחה שהתכנון אינו פוגע באיכויות</p>	<p>אפל אהובה - אליוט ג'ורג' 14, תל אביב - יפו 6523538, בר מוניקה - אליוט ג'ורג' 14, תל אביב - יפו 6523538, גולדברגר גיא - אליוט ג'ורג' 14, תל אביב - יפו 6523538, דובק יהונתן - מלצ'ט 17, תל אביב - יפו 6523404, הנדלסמן נעה - אליוט ג'ורג' 15, תל אביב - יפו 6523539, סיימון סכאט - אליוט ג'ורג' 18, תל אביב - יפו 6523543, ספורטה תומר - אליוט ג'ורג' 11, תל אביב - יפו 6523529, עירון פנחס - נחשון 39, רמת השרון 4730167, שורצמן טל - אליוט ג'ורג' 15, תל אביב - יפו 6523539</p>	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>האדריכליות וההיסטוריות של המבנה. תכנון המוצע כולל תוספת קומות ודירות למרות שהנ"ל אסור בבניין לשימור א'. לפי כך יש להרוס כל תוספות הבנייה שבוצעו לאחר בנייתו של הבניין- החזרת המרתף לגודלו ולשימוש המקורי (תוך השמשתו לחדר בלוני גז), הריסת דירה שנבנתה על הגג בשנת 1975, החזרת חזיתות הבניין למצב המקורי, ביטול סגירת גזוזטראות ופתיחתן כמו שהיו בסיום הבניה בשנת 1936.</p> <p>2. לעניין שימוש חורג המבוקש - צוין כי מבוקש שימוש חורג לתקופה של 999. לא ברור האם מדובר בימים/חודשים/שנים. תקופה המבוקשת לשימוש חורג צריכה להיות ברורה. שימוש חורג הינו לתקופה זמנית ולא לצמיתות - במידה ומדובר לשימוש חורג לצמיתות אין לאפשר שימוש הנ"ל ליזם, אלא לתקופת הבנייה בלבד.</p> <p>קומת מרתף אושרה במקור כחלל טכני. כיום מבוקש שימוש חורג למשרד. לא ברור כמה משרדים תוכננו שם, באיזה ימים הן יפעלו האם זה יהיה גם בשבתות וחגים, האם בעתיד המבקש יבקש גם שימוש חורג לדירה. קומת מרתף צריכה לחזור ליעודה המקורי. אין אפשרות להעביר שטחים מעל הקרקע לתת קרקע, שכן מדובר במבנה לשימור. שטח הנ"ל שימש בעבר כדירה לא כחוק וזה היה מטריד ומפגע בעל קנה מידה בלתי מידתי, כאשר הכניסה למרתף קרובה מאוד לבניין ברח' ג'ורג' אליוט 14.</p> <p>3. גרם המדרגות הצפון-מערבי הינו ברוב של 0.8 מ"ר ונוגד תקנות. בעבר החלפת דיירים שדירה שהייתה במרתף ומעבר של אותם דיירים גרמו נזק לגדר שבין בניין המגרש נשוא הבקשה לבין המגרש בכתובת ג'ורג' אליוט 14. המרחק בין הבניינים הנ"ל נורא קטן לכן הכניסה למרתף צריכה להיות מחדרי המדרגות בלבד. גרמי המדרגות בבניין אינם עומדים בתקן ומהווים הפלייה שאנשים עם מוגבלויות בניגוד לחוק. רחוב ג'ורג' אליוט מיועד למגורים בלבד. כמו כן שימוש של משרד אותו מבקש היזם אינו נמצא ברשימת השימושים המותרים.</p> <p>4. נעשו פרסומים לפי תמ"א 38 אשר אינה חלה על המבנים לשימור, לפי כך אין להיעתר לכל בקשה של היזם.</p> <p>5. היזם מבקש לבטל את זיקת ההנאה במרווח הקדמי. הדבר אינו עולה בקנה אחד עם המלצת השימור בתיק תיעוד שהוגש במסגרת התכנית לשימור טרסות.</p> <p>6. למרות שהיזם מוסיף קומות לבניין הוא לא ביקש להוסיף מעליות, זה נוגד את התקנות תכנון ובניה עבור הבניין שגובהו עולה על 13 מ'.</p> <p>לא הוגשה תכנית השתלבות אלמנטים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה לשימור ולסביבתו. לא הוגשה בקשה לתוספת ממ"דים או לפטור ממ"דים.</p> <p>כמו כן למרות שהיזם מבקש להוסיף 3 יח"ד ומשרדים לא הוגשו לבקשה נספח תנועה וחניה, נספח אשפה ובטיחות אש. כמו כן לא הוצג פתרון ע"י צובר גז או חדר גז מבטון כפי שהומלץ בתיק התיעוד.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1. כל נושא של מבנה לשימור, תיק תיעוד והתוספות המבוקשות למבנים לשימור נבדק ואושר ע"י מחלקת השימור.</p> <p>2. בהתאם להתייחסות השירות המשפטי שהתקבלה: בהתאם לסעיף 1.12 לתכנית ע' מוגדרים "שימושים להפקת רווחים" שטחים שנועדו לשימושים עיסוקיים, מסחריים או משרדיים ובהתאם לסעיף 5.1 לתכנית ע, ככל ששטח קומת המרתף נועד ל"שימושים להפקת רווחים", ייכלל שטח קומת המרתף באחוזי הבניה של הבניין, לרבות השטחים המובילים שימושים אלו. תכנית 2385 החלה במגרש, מסמנת את המגרש ביעוד "אזור מגורים מיוחד" וקובעת את המבנה כ"בניין לשימור א". בהתאם להוראות תכנית זו, סעיף 12.1.2, ניתן להתיר בבניין לשימור א' שינוי יעוד למשרדים בתנאים מסוימים ועל כן ניתן לפרש כי שימוש זה חל במגרש ומותר גם בתת הקרקע. נוכח סעיף 5.1 לתכנית ע' יש לחשבו מתוך שטחי הבניה המותרים במגרש – ללא צורך בהקלה בניוד זכויות לאור הוראות תכנית ע כאמור."</p> <p>3. לאור כך שמדובר במבנה לשימור נושאים של תקן מפורטים בתוספת החמישית לחוק התכנון ובניה כדי לשמור על ערכיו האדריכליים של הבניין - הנ"ל קיבל התייחסות בחו"ד מחלקת השימור.</p> <p>4. פרסומים בנושא תמ"א 38 נעשו לצרכי השבחה בלבד ואינם מוספים זכויות.</p> <p>5. נושא ביטול זיקת הנאה נבחן בזמנו והוחלט כי לאור כך שהיו בעבר הקלות דומות שאושרו לבניינים ברחובות המשולבים ובנוסף קיימת מגמת התכנון באזור בקיבלה ביטוי בתכנית רובעים 5-6, אין מניע לאשר את ביטול זיקת הנאה כמבוקש. ביטול זיקת הנאה אינו מהווה פגיעה בטרסות הקיימות.</p> <p>6. בבקשה הנ"ל מבוקשות 2 מעליות. כמו כן לבקשה הוגשו כל המסמכים הרלוונטיים, אשר נבדקו ע"י גורמים רלוונטיים לרבות תחנת תנועה וחניה, תחנת קונסטרוקציה ותחנת אשפה במכון הרישוי.</p>	1

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, המוגדר כמבנה לשימור א', בסגנון בינלאומי, כמפורט:
 1. בקומת המרתף- הריסת גרם המדרגות הקיים לירידה למרתף והקמתה מחדש. הכשרת שטח המרתף שאושר במקור כחדר הסקה, למשרד בשטח של 83 מ"ר. הסדרת 3 שוחות חברת החשמל בצמוד לגבול המגרש המזרחי. בניית מאגר מים וחדר משאבות. הסדרת נישת מים מצמוד לגבול המגרש הקדמי. הסדרת חדר אשפה עם נישת גז ופילר חשמל.
 2. קומות הקיימות (קרקע, ראשונה, שניה) - שינויים בחלוקת שטח הפנימי של הדירות, הסדרת 2 מעליות (אחת עבור כל אחד מגרמי המדרגות).
 3. הריסת בניה קיימת לא מקורית על גג הבניין והקמת קומה שלישית חדשה (מעל קומת הקרקע) בנסיגה עבור 2 יח"ד, שתיהן עם פתרון מיגון ע"י שיפור מיגון. לדירה הקדמית (הצפונית) מרפסת גג עם ג'קוזי.
 4. הקמת קומה רביעית חדשה (מעל קומת הקרקע) בנסיגה - עבור יח"ד אחת, עם פתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ומרפסת גג.
 5. על הגג העליון - מערכות טכניות - מיזוג אוויר ומערכת סולארית.

6. בשטח החצר - הקמת גדרות פנימיות והצמדת שטח החצר בעורף המגרש לדירה דרומית בקומת הקרקע.
סה"כ מתקבל בניין ב-5 קומות, עבור 12 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר מאחסנה וחללים טכניים לשימוש של משרד לצמיתות.
2. הגבהת קומת מרתף לגובה 2.83 מ' לצורך שימוש החורג המבוקש.
3. ביטול רישום זיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי כנדרש בסעיף 10.3 בתכנית 2385.
4. הגבהת גובה קומה מרתף 1- מ 2.2 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.85 מ'.
5. בניית מרתף בחריגה מקונטור הבניין הקיים.

2. לאשר את הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

4. לדחות את ההתנגדות, שכן המבוקש נבחן ואושר ע"י מחלקת השימור, תואם הוראות התכנית, הוגש בצירוף כל המסמכים הרלוונטיים ואינו מהווה פגיעה במתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6955 מ ² .

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא |
| 2 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 15/06/2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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 | אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'י |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, המוגדר כמבנה לשימור א', בסגנון בינלאומי, כמפורט:
15. בקומת המרתף- הריסת גרם המדרגות הקיים לירידה למרתף והקמתה מחדש. הכשרת שטח המרתף שאושר במקור כחדר הסקה, למשרד בשטח של 83 מ"ר. הסדרת 3 שוחות חברת החשמל בצמוד לגבול המגרש המזרחי. בניית מאגר מים וחדר משאבות. הסדרת נישת מים מצמוד לגבול המגרש הקדמי. הסדרת חדר אשפה עם נישת גז ופילר חשמל.
- קומות הקיימות (קרקע, ראשונה, שניה) - שינויים בחלוקת שטח הפנימי של הדירות, הסדרת 2 מעליות (אחת עבור כל אחד מגרמי המדרגות).
- הריסת בניה קיימת לא מקורית על גג הבניין והקמת קומה שלישית חדשה (מעל קומת הקרקע) בנסיגה עבור 2 יח"ד, שתיהן עם פתרון מיגון ע"י שיפור מיגון. לדירה הקדמית (הצפונית) מרפסת גג עם ג'קוזי.
- הקמת קומה רביעית חדשה (מעל קומת הקרקע) בנסיגה - עבור יח"ד אחת, עם פתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ומרפסת גג.
- על הגג העליון - מערכות טכניות - מיזוג אוויר ומערכת סולארית.
- בשטח החצר - הקמת גדרות פנימיות והצמדת שטח החצר בעורף המגרש לדירה דרומית בקומת הקרקע.
- סה"כ מתקבל בניין ב-5 קומות, עבור 12 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מהיתר מאחסנה וחללים טכניים לשימוש של משרד לצמיתות.
- הגבהת קומת מרתף לגובה 2.83 מ' לצורך שימוש חורג המבוקש.
- ביטול רישום זיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי כנדרש בסעיף 10.3 בתכנית 2385.
- הגבהת גובה קומה מרתף 1- מ 2.2 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.85 מ'.

5. בניית מרתף בחריגה מקונטור הבניין הקיים.

2. לאשר את הבקשה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקום חניה החסר למילוי זרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

4. לדחות את ההתנגדות, שכן המבוקש נבחן ואושר ע"י מחלקת השימור, תואם הוראות התכנית, הוגש בצירוף כל המסמכים הרלוונטיים ואינו מהווה פגיעה במתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6955 נ.ה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 15/06/2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2	אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי

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.

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בלוך דוד 17

6217/590	גוש/חלקה	23-0544	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	17/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0544-017	תיק בניין
748.00	שטח	22-01412	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שלום ונתן יזמות בע"מ
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

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): 6, שטח הריסה (מ"ר): 1091.7, במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה וטכני, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: יחידות דיר, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 28, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 29, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם משרד לבעלי מקצוע חופשיים בקומת הקרקע, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.65 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

התנאי

 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,188 ₪. |
| 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 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 3 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 4 | * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום. |
| 5 | הפקדת ערכות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3729א'. |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: <ol style="list-style-type: none"> שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא רישום שטח המשרד בקומת הקרקע לשימוש משרד בלבד. |
| 4 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |
| 5 | יש להגיש את אישור אגף שפ"ע לנטיעת חדש עץ במדרכה במקום זה שנעקר. נטיעת העץ תעשה בליווי אגרונום מטעם היזם ובתיאום עם זיו עזורה מנהל תחום עצים באגף שפ"ע |
| 6 | 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: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות

עיר ללא הפסקה

אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם משרד לבעלי מקצוע חופשיים בקומת הקרקע, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.65 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,188 מ.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה
6	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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3729א'.
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. רישום

#	תנאי
	שטח המשרד בקומת הקרקע לשימוש משרד בלבד.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	יש להגיש את אישור אגף שפ"ע לנטיעת חדש עץ במדרכה במקום זה שנעקר. נטיעת העץ תעשה בליווי אגרונום מטעם היזם ובתיאום עם זיו עזרה מנהל תחום עצים באגף שפ"ע
6	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.

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ב"ק ישראל 29

7109/233	גוש/חלקה	23-1008	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	05/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0516-029	תיק בניין
433.00	שטח	22-03266	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מונטיפיורי ישראל בק 29 בע"מ
כנפי נשרים 13, ירושלים 9546425

עורך הבקשה

אלישע רובין
דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 396.91
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטח נלווה למגורים, חניה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: מגורים, חדר מדרגות, מעלית
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 11
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: לובי קומתי, מעלית
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: פתח חצר אנגלית, כמות מקומות חניה: 12, גדר
גבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: הריסת בניין קיים – בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד. מעל 2 קומות מרתף לחניה. מגרש מאוחד.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

- לאשר את הבקשה להריסת המבנים הקיימים והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדרי יציאה לגג, עבור סה"כ 11 יח"ד, לפי תכנית האב של שכונת מונטיפיורי, מעל קומת מרתף עם 12 מקומות חניה כולל חניה אחת לנכה במתקן חניה עם מעלית רכב.
- לאשר את ההקלות הבאות בהתאמה להוראות תכנית האב, ניצול מקסימלי של הזכויות ושיפור תכנון:
 - הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות.
 - תוספת 6% משטח המגרש (26 מ"ר) מעל ל-120% המותרים לצורך שיפור תכנון.
 - תוספת 2.5% לכל קומה נוספת ובסה"כ 5% (21.6 מ"ר) משטח המגרש מעל ל-120% המותרים בשל הוספת 2 קומות מעל המותר.
 - חריגה של עד 10% מקווי בניין צדדיים על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.

- ביטול נסיגות פרגולה בקומת הגג עד מעקה הגג לעומת 1.2 מ' המותר.
- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית, תוך ניוז זכויות בין הקומות.
- ניוז זכויות לקומת הגג.
- הגבהת קומת חדרי היציאה לגג מ-4 מ' המותרים מכח תכנית ג' עד ל-4.5 מ'.
- מעלית רכב לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי.
- כניסה נוספת לדירות העליונות ממפלס חדרי יציאה לגג.

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 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).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטים בעת הוצאת ההיתר.
4	תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
6	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

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	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לממצאי סקר האסבסט.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	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.

תנאים לתעודת גמר

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

#	התנאי
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
	ג. הדירה בקומת הקרקע עם שטח נלווה בקומת המרתף מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה.
2	ג. פיצול הדירות העליונות וחדרי היציאה לגג ליח"ד נוספות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים במגרש.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/01/2024:

רויטל אטיאס: יש כאן לעניין הצפיפות חריגה מינורית במדיניות לעניין השטח הממוצע של הדירות אבל זה חריגה שמתאפשרת לפי המדיניות ואישרנו כאלה בקשות בעבר ולכן אין מניעה לאשר את זה בתקופת הבחירות.
דורן ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

21. לאשר את הבקשה להריסת המבנים הקיימים והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדרי יציאה לגג, עבור סה"כ 11 יח"ד, לפי תכנית האב של שכונת מונטיפיורי, מעל קומת מרתף עם 12 מקומות חניה כולל חניה אחת לנכה במתקן חניה עם מעלית רכב.
22. לאשר את ההקלות הבאות בהתאמה להוראות תכנית האב, ניצול מקסימלי של הזכויות ושיפור תכנון:
 - הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות.
 - תוספת 6% משטח המגרש (26 מ"ר) מעל ל-120% המותרים לצורך שיפור תכנון.
 - תוספת 2.5% לכל קומה נוספת ובסה"כ 5% (21.6 מ"ר) משטח המגרש מעל ל-120% המותרים בשל הוספת 2 קומות מעל המותר.
 - חריגה של עד 10% מקווי בניין צדדיים על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
 - ביטול נסיגות פרגולה בקומת הגג עד מעקה הגג לעומת 1.2 מ' המותר.
 - ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית, תוך ניוד זכויות בין הקומות.
 - ניוד זכויות לקומת הגג.
 - הגבהת קומת חדרי היציאה לגג מ-4 מ' המותרים מכח תכנית ג' עד ל-4.5 מ'.
 - מעלית רכב לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי.
 - כניסה נוספת לדירות העליונות ממפלס חדרי יציאה לגג.

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 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).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטים בעת הוצאת ההיתר.
4	תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
6	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

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	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לממצאי סקר האסבסט.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	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.

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 בקומת הקרקע עם שטח נלווה בקומת המרתף מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצלה. ג. פיצול הדירות העליונות וחדרי היציאה לגג ליח"ד נוספות יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
2	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים במגרש.

#	תנאי
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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

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.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות ששת הימים 48

6129/238	גוש/חלקה	23-1866	בקשה מספר
נוה חן	שכונה	26/12/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	4146-048	תיק בניין
4,429.00	שטח	23-01075	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ
שד בן צבי 2, רמת גן 5224707 אזורים בנין (1965) בע"מ
פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104

עורך הבקשה

רבקה בראז' שורץ
לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר תכנית הרחבה: 0 מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בתכנית קומת קרקע, קומה ראשונה ובגג שינויים בפתחים בחזית קומת קרקע וראשונה.

גן ילדים קיים ממ"ד: לא
צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה גל)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0819 הכוללים:

- שינוי במערך החניה והוספת מקומות חניה בהתאם, כאשר בהיתר מס' 20-0819 נדרש פתרון עבור 3.8 מקומות החניה החסרים ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה.
- בהיתר השינויים חסרים 0.58 מקומות חניה לרכב פרטי.
- לאשר החזרה של קרן חניה ששולמה עבור 3.22 מקומות החניה ($3.22 = 3.8 - 0.58$).
- שינויים פנימיים, לרבות שינויים בפתחים.

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

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/01/2024:

דורון ספיר לא השתתף בדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0819 הכוללים:

- שינוי במערך החניה והוספת מקומות חניה בהתאם, כאשר בהיתר מס' 20-0819 נדרש פתרון עבור 3.8 מקומות החניה החסרים ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה.
- בהיתר השינויים חסרים 0.58 מקומות חניה לרכב פרטי.
- לאשר החזרה של קרן חניה ששולמה עבור 3.22 מקומות החניה ($3.22 = 3.8 - 0.58$).
- שינויים פנימיים, לרבות שינויים בפתחים.

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

תנאי	#
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין	1

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

19/01/2024

ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 152, דם המכבים 43

6150/528	גוש/חלקה	23-0625	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	27/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0758-152	תיק בניין
1,871.00	שטח	21-02503	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אמנון היימן
אד"ם הכהן 26, תל אביב - יפו 6458528 שירלי בר אור
אד"ם הכהן 26, תל אביב - יפו 6458528

עורך הבקשה

טל דלמן
שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2691, קומה בה מתבצעת התוספת:
א+ג, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 108, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 13.3,
השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.9, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר):
5.6

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
הבניה המבוקשת תיצור מצב בלתי אפשרי ששאר הדיירים בדירות למעלה יגישו בקשות ליישר כביכול קו בנייה והבעיה תעבור גם אליי. הגג הוא גג משותף ואני מתנגד בכל תוקף לשימוש בגג למטרת בנייה	אברהם טירקל - דרך דיין משה 152ג, תל אביב - יפו 6789302	1
הבניה המוצאת גורמת נזק ממשי לכל הדיירים שבקומת הקרקע חוסמת אור ואויר מחשיכה את הדירה אינה משאירה חצר	יעקב לוי - הרב כהנמן 87, בני ברק 5155345	2
אני מתנגד בכל תוקף לבניה הזאת. יצור מצב של שאר הקומות העליונות שיבקשו היתרים לבנות. הבנייה תסגור את האויר ותעשה חושך בדירה שלי הגג הוא גג משותף ואיני מרשה לבנות עליו	פנחס אבריאן - דרך דיין משה 152ג, תל אביב - יפו 6789302	3

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. אין מניעה לאשר את הבנייה בתנאי התאמה התכנון לקווי ההרחבה לפי 2248. 2. מבקש הבקשה ביטול את התוספת של בנייה על הגג	מומלץ לא לקבל
2	אין מניעה לאשר את הבנייה בתנאי התאמה התכנון לקווי ההרחבה לפי 2248	מומלץ לא לקבל
3	1. אין מניעה לאשר את הבנייה בתנאי התאמה התכנון לקווי ההרחבה לפי 2248. 2. מבקש הבקשה ביטול את התוספת של בנייה על הגג	מומלץ לא לקבל

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

- לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה א בבנייה שאינה ברצף לרבות שיפור מיגון.
כולל ההקלות הבאות לצורך מיצוי זכויות:
1. בניה שלא ברצף.
 2. 6% הקלה - 6 מ"ר.
 3. בניה מעבר לקו הרחבה בחזיתות הצדדיות.

לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה במתנגדים לפי תכנית 2248 ולא מבוקשת תוספת בנייה על הגג.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	המגרש בו מבוקשת הבניה נמצא באזור שבו רעש סביבתי הגדול מ- 64 דציבל.
2	נדרש ביצוע מעטפת המבנה ברמה אקוסטית מתאימה. יש לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	השלמת ביצוע המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/01/2024:

הילה גל: אני רוצה להוסיף לחוות הדעת, מבדיקה נוספת עולה כי ניתן לחשב חדר מחוזק כשטח שירות לפי תיקון בחוק 151 ג 1 ולכן לא נדרשת הקלה כמותית ניתן למחוק את סעיף 2,



דורון ספיר: מחקרנו את סעיף 2 ואישרנו רק את ההקלה לצורך הבנייה שלא ברצף ובנייה מעבר לקו ההרחבה, חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה א בבנייה שאינה ברצף לרבות שיפור מיגון. מבדיקה נוספת עולה כי ניתן לחשב חדר מחוזק כשטח שירות לפי תיקון בחוק 12 151 ולכן לא נדרשת הקלה כמותית.

כולל ההקלות הבאות לצורך מיצוי זכויות:

27. בניה שלא ברצף.

28. בניה מעבר לקו הרחבה בחזיתות הצדדיות.

לדחות את ההתנגדויות שכן אין פגיעה במתנגדים לפי תכנית 2248 ולא מבוקשת תוספת בנייה על הגג.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	המגרש בו מבוקשת הבניה נמצא באזור שבו רעש סביבתי הגדול מ- 64 דציבל. נדרש ביצוע מעטפת המבנה ברמה אקוסטית מתאימה.
2	יש לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	השלמת ביצוע 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.

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרכב 8, הרכב 10, חומה ומגדל 16

7067/1	גוש/חלקה	23-0938	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	25/06/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0699-008	תיק בניין
59,258.00	שטח	22-02883	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יורם שיפר
רבי יוחנן הסנדלר 20, חיפה 3296220

עורך הבקשה

יעקב חימוביץ
קרן קימת לישראל 30, גבעתיים

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): אולם, שימוש מבוקש: משרדים, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 93, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
פתיחת החלון מעל הכניסה הראשית של הבניין שכולה קירות אטומים ועוד במרכזה תפגע מאוד בנראות של הבניין, תכער את הבניין באופן דרסטי ותהפוך אותה למגוחכת במקום שתהיה כניסה מרשימה לבניין משרדים מכובד. כמו כן בנוסף 2 החלונות המבוקשים לחזית הצפונית יפגעו בחזות של הבניין מבחינה ארכיטקטונית של החזית הזו ובסימטריה מול שאר החזיתות של הבניין.	דב וינשטיין ושות' - חומה ומגדל 16, תל אביב - יפו 6777116	1
נימוקי ההתנגדות ראו מסמך מצורף	וירניק נילי - חומה ומגדל 16, תל אביב - יפו 6777116	2
אני מתנגד בתוקף לפתיחת החלונות כמבוקש. מדובר בהרס של קיר חיצוני שהוא רכוש משותף. מדובר בקיר יצוק מבטון ועלולות להיות השלכות קונסטרוקטיביות. מדובר בפגיעה קשה בחזות הבניין ובעיצובו האדריכלי. המבקש לא פנה ולא נתן כל הודעה לבעלי עשרות היחידות בבניין כנדרש לפי חוק. איני מסכים לפגיעה ברכוש המשותף. יצוין שהמבקש פנה עוד בעבר (בשנת 2015) לועד הבית באותה בקשה. המבקש הופנה על ידי ועד הבית לפנות לבעלי היחידות ולקבלת הסכמתם התחייב לעשות זאת - אך כעת	שרז אביב - חומה ומגדל 16, תל אביב - יפו 6777116	3

#	מתנגדים	נימוק
		פונה מאחורי גבם של כל בעלי הזכויות בבניין ומבקש לפגוע באופן עצום בחזית ובחזות הבניין וכן בשטחי רכוש משותף שלו. אני מצרף את התכתובות משנת 2015 באותו עניין לרבות התחייבות המבקש להביא את העניין בפני בעלי הזכויות בבניין - התחייבות שלא קוימה. אבקשכם לזמן אותי לכל דיון בבקשה ובהתנגדות זו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מדובר בשטח משותף ולכן יש לקבל את ההתנגדות ולא לאפשר את פתיחת החלונות.	מומלץ לקבל
2	מדובר בשטח משותף ולכן יש לקבל את ההתנגדות ולא לאפשר את פתיחת החלונות.	מומלץ לקבל
3	מדובר בשטח משותף ולכן יש לקבל את ההתנגדות ולא לאפשר את פתיחת החלונות.	מומלץ לקבל

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

- לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר בקומה א' מאולם שמחות (לפי היתר מס' 4/81 משנת 1989) למשרדים בשטח של כ- 94 מ"ר - לצמיתות.
 - לאשר את ההקלה לשימוש חורג מהיתר מאולם לשימוש של משרדים לתקופה של לצמיתות
 - לקבל את ההתנגדויות מאחר ומדובר בשטח משותף ולכן יש לקבל את ההתנגדות ולא לאפשר את פתיחת החלונות.
- 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/01/2024:

רויטל אטיאס: פה יש כפילות בחוות הדעת סעיף 1 ו-2 הם זהים ניתן למחוק את סעיף 2 בחוות הדעת. סעיף 3 הופך להיות סעיף 2.
דורן ספיר: חוות דעת אישרנו את התיקון.

החלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

29. לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר בקומה א' מאולם שמחות (לפי היתר מס' 4/81 משנת 1989) למשרדים בשטח של כ- 94 מ"ר - לצמיתות.
30. לקבל את ההתנגדויות מאחר ומדובר בשטח משותף ולכן יש לקבל את ההתנגדות ולא לאפשר את פתיחת החלונות.
- 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

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.

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות יז לבנים 24

6133/487	גוש/חלקה	23-0987	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0637-022	תיק בניין
2,816.16	שטח	22-02587	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מעין מורג
נחלת יצחק 19, תל אביב - יפו 6744212 וואב רסקין
נחלת יצחק 19, תל אביב - יפו 6744212

עורך הבקשה

עדי וינברג
מאנה 17ב, תל אביב - יפו 6436305

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיוור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2323 קומה בה מתבצעת התוספת: 1, כיוון התוספת: לאחור

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

1. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה ב בבנייה שאינה ברצף לרבות ממ"ד.
2. כולל ההקלה לצורך מיצוי זכויות: בניה שלא ברצף.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	גשת 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:**

31. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה ב בבנייה שאינה ברצף לרבות ממ"ד.
32. כולל ההקלה לצורך מיצוי זכויות:
בניה שלא ברצף.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 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

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.

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל בן זאב 11

6150/408	גוש/חלקה	23-0566	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	19/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0777-007	תיק בניין
1,177.00	שטח	21-02853	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נילי גליק
בצרון 45, תל אביב - יפו 6789608

עורך הבקשה

יעל קוגל
ת.ד. 7142, גן יבנה 70800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2104, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 15, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 73, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת שיפור מיגון, תוספת אחרת: מרפסות גזזטרא ופרגולה, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 10, חומר הפרגולה: עץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה לשינויים והוספת חדר יציאה לגג בדירה קיימת בקומה השנייה באגף האמצעי של בניין מגורים טורי בן 2 קומות.
2. לאשר את ההקלות הבאות בגין שיפור התכנון:
 1. בניה שלא ברצף מלמטה כלפי מעלה לפי הוראות תכנית 2691
 2. 10% מקו בניין צדדי - 2.70 מ' במקום 3 מ'
 3. תוספת 6% יחסי משטח המגרש, כ-6 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 (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)



התנאי
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 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 לתעודת גמר

- # התנאי
1 רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
2 אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עץ במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/01/2024:

הילה גל: נוכח הסכמה פוזיטיבית על גבי הבקשה אנחנו ממליצים על הקלה כמותית באופן יחס בבנייה שלא ברצף.

דורון ספיר: לא הבנתי מה שאתם מוסיפים.

רויטל אטיאס: יש פה הרחבה בקומה השנייה ללא הרחבה בקומה שמתחת וזה כולל הקלה כמותית, אנחנו מאשרים את זה כאן בגלל שקומת הקרקע נתנה את ההסכמה שלה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

33. לאשר את הבקשה לשינויים והוספת חדר יציאה לגג בדירה קיימת בקומה השנייה באגף האמצעי של בניין מגורים טורי בן 2 קומות.

נוכח הסכמה פוזיטיבית על

גבי הבקשה אנו ממליצים על הקלה כמותית באופן יחסי בבניה שלא ברצף.

34. לאשר את ההקלות הבאות בגין שיפור התכנון:

a. בניה שלא ברצף מלמטה כלפי מעלה לפי הוראות תכנית 2691

b. 10% מקו בניין צדדי - 2.70 מ' במקום 3 מ'

c. תוספת 6% יחסי משטח המגרש, כ-6 מ"ר

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

תנאים למתן היתר

תנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.	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

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	2
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	3

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.	1
אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עץ במגרש ובסביבתו.	2

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נר עם 6, יפרח 7

6150/683	גוש/חלקה	23-0707	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	11/05/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0761-006	תיק בניין
255.00	שטח	21-01272	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוסף כהן
נר עם 6, תל אביב - יפו 6794006 גליה כהן
נר עם 6, תל אביב - יפו 6794006

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע לפי תכנית הרחבה 2248. תוספת ממ"ד לדירה, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2248, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 29.87, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 126, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בחלוקה פנימית, תוספת אחרת: תוספת ממ"ד לפי הנחיות פקע"ר.
עבודות פיתוח, אזורים מרוצפים, גדרות ופרגולות,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע בקיר משותף עם הבניין השכן בחלקה הסמוכה מכיוון מזרח, כולל הקלה להבלטת ממ"ד מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 1.80 מ' במקום 2.50 מ' המותר לפי הוראות התכנית בגין שיפור תכנון.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024

לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע בקיר משותף עם הבניין השכן בחלקה הסמוכה מכיוון מזרח, כולל הקלה להבלטת ממ"ד מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 1.80 מ' במקום 2.50 מ' המותר לפי הוראות התכנית בגין שיפור תכנון.

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 (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

19/01/2024
ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מדרש פנחס 4

7047/17	גוש/חלקה	23-0665	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	04/05/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3236-004	תיק בניין
901.00	שטח	22-01642	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סמיר אבונאר

מדרש פנחס 4, תל אביב - יפו 6808824 אעתמאד אבונאר

מדרש פנחס 4, תל אביב - יפו 6808824

עורך הבקשה

אייל אינגבר

השקד 10, גבעת שמואל 5405200

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, מספר יח"ד מורחבות: 3, מספר תכנית הרחבה: 2563, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, קרקע, ראשונה, שניה, שלישית, גג, שטח התוספת (מ"ר): 561.69, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים בקירות, תוספת אחרת: תוספת 2 קומות ועליית גג רעפים, הרחבת הדירות הקיימות, פתרון ממ"ד לכל דירה. פרגולה בקומת קרקע. תוספת 10% משטח החלקה על פי החלק היחסי במסגרת תוספת בניה בתחום קווי הבניין ובתמורה לעבודות שיפוץ ושיקום המבנה בסילוק חלקי מבנה קיימים החורגים מהוראות התכנית. תוספת מרפסות עד בליטה של 1.20 מ' מקו בניין קדמי. כל המבוקש הוא אך ורק במגרש א'. מגרש ב' בחלקה לא שייך לבקשה. קיים הסכם שיתוף בין מגרש א' למגרש ב'. התקבלה הסכמה מראש מבעלי מגרש ב', שימוש המקום כיום: בהיתר 3 יח"ד למגורים קיימות בהיתר בניה משנת 2009 במגרש א'.

מגרש ב' לא שייך לבקשה,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לצד, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 124.26, השימוש בתוספת

המבוקשת: למגורים,

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לבניין קיים בן קומה אחת בחלקו המזרחי של המגרש בחזית לרחוב מדרש פנחס (מגרש א')
 - לאחר התוספת, מוצע בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקי עם 6 יח"ד, כאשר 3 יח"ד חדשות.
 - לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחו"ד מכוני רישוי.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	הריסה בפועל של כל החורג לחלוקת העירייה
4	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת 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

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:

35. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לבניין קיים בן קומה אחת בחלקו המזרחי של המגרש בחזית לרחוב מדרש פנחס (מגרש א')
לאחר התוספת, מוצע בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקי עם 6 יח"ד, כאשר 3 יח"ד חדשות.
36. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחו"ד מכון רישוי.

**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 (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	הריסה בפועל של כל החורג לחלוקת העירייה
4	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת 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.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עין הקורא 9

9032/18	גוש/חלקה	22-1723	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	30/10/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0042-009	תיק בניין
423.00	שטח	20-02483	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איי.בי.פי עין הקורא 9 בע"מ
הרכבת 58, תל אביב - יפו 677701

עורך הבקשה

אסף אשרוב
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 209.22, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: מסחר, מגורים, כמות חנויות: 3, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: בניין בן 7 קומות בעירוב שימושים, בריכה: קומה: 2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לא ניתן לאשר את הבקשה שהוגשה במסלול תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), שכן המבנה הוא מבנה נמוך שתמ"א 38 אינה חלה עליו ולאור זאת לא ניתן לאשר את היקף הזכויות (קומה אחת ו-163 מ"ר) החורגות מכוח התכניות התקפות החלות במגרש.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

התנאי

התנאי #	
1	פתרון חלופי להסדר 25.36 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 560 מ.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

התנאי #	
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עצים מספר 2 ו 3 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0002-24-2 מתאריך 17/01/2024:

לא ניתן לאשר את הבקשה שהוגשה במסלול תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), שכן המבנה הוא מבנה נמוך שתמ"א 38 אינה חלה עליו ולאור זאת לא ניתן לאשר את היקף הזכויות (קומה אחת ו-163 מ"ר) החורגות מכוח התכניות התקפות החלות במגרש.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

19/01/2024

ט' שבט תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נרדור 7

6997/165	גוש/חלקה	23-0092	בקשה מספר
(יפ"ד' גבעת התמרים	שכונה	11/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3774-007	תיק בניין
623.00	שטח	22-02090	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.ח. חאלד לבנייה בע"מ
ת.ד. 767, אום אל-פחם 3001000

עורך הבקשה

ברק הררי
בן גוריון 25, פתח תקווה 4955250

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 13, אחר: 3 יח"ד בקומת הקרקע, 8 יח"ד בקומות 5 ו-6, ו-2 יח"ד בקומה 7, מספר יח"ד מורחבות: 16, מספר תכנית הרחבה: 2395, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, ראשונה -רביעית, חמישית שישית ושביעית, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים למגורים ע"י מעטפת בטון וקורות חיזוק בצדדים וניצול זכויות מכוח תמ"א 38 לקבלת בניין בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג עם סה"כ 29 יח"ד.

2. לאשר את הפרסומים הבאים:

- תוספת שתי קומות ובנייה חלקית הגג ומילוי קומת עמודים מכוח תמריצי תמ"א 38
- תוספת שטח (כולל ממ"ד) עבור יח"ד הקיימות מכוח תמריצי תמ"א 38.
- הבלטת ממ"דים עד 2.5 מ' מהתחום המותר להרחבה.
- תוספת 13 יח"ד בבניין קיים מכוח תמריצי תמ"א 38.

3. לאשר את ההקלה הבאה:

הבלטת מרפסות בחזית האחורית עד 40% (עד 2 מ') מתחום המותר להרחבה לצורך שיפור רווחת הדיירים.

4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 13 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים לפי התקן ובהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) 1 (לחוק).
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הגשת התחייבות חתומה לבניית הגדר על גבול מגרש החום על פי דרישתה של מחלקת נכסים.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6	אישור רשות הכבאות לרוחב חדר המדרגות המוצע.
7	אישור ר.מ.י שהם בעלי 2 דירות בבניין שלא חתמו על הבקשה אודות השינויים בשטחים המשותפים הנדרשים בהתאם לתקנות.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3	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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי 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 "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר למבנה הציבורי לחלקה 137 בגוש 6997 אכן נבנתה
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024:**

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים למגורים ע"י מעטפת בטון וקורות חיזוק בצדדים וניצול זכויות מכוח תמ"א 38 לקבלת בניין בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג עם סה"כ 29 יח"ד.
2. לאשר את הפרסומים הבאים:
 - א. תוספת שתי קומות ובנייה חלקית הגג ומילוי קומת עמודים מכוח תמריצי תמ"א 38
 - ב. תוספת שטח (כולל ממ"ד) עבור יח"ד הקיימות מכוח תמריצי תמ"א 38.
 - ג. הבלטת ממ"דים עד 2.5 מ' מהתחום המותר להרחבה.
 - ג. תוספת 13 יח"ד בבניין קיים מכוח תמריצי תמ"א 38.
3. לאשר את ההקלה הבאה:
 - הבלטת מרפסות בחזית האחורית עד 40% (עד 2 מ') מתחום המותר להרחבה לצורך שיפור רווחת הדיירים.
4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 13 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים לפי התקן ובהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42ג) (1 לחוק).
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הגשת התחייבות חתומה לבניית הגדר על גבול מגרש החום על פי דרישתה של מחלקת נכסים.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6	אישור רשות הכבאות לרוחב חדר המדרגות המוצע.
7	אישור ר.מ.י שהם בעלי 2 דירות בבניין שלא חתמו על הבקשה אודות השינויים בשטחים המשותפים הנדרשים בהתאם לתקנות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3	דילול נוף 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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר למבנה הציבורי לחלקה 137 בגוש 6997 אכן נבנתה
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
5	אישור 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.