

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-24-0003 תאריך: 31/01/2024 שעה: 09:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:22  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים מאיר גורן

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024

ישיבת המשך לישיבה שנפתחה בשעה 9:22

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ווי בוקס נדל"ן בע"מ	יפת 52	3004-052	23-0241	1
<a href="#">7</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	מקורות חברת מים בע"מ	שדרות רוקח ישראל 140	2051-140	23-0581	2
<a href="#">10</a>	ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	מועצה דתית תל אביב	דרך הטייסים 14	0744-014	23-1318	3
<a href="#">14</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	עיריית תל אביב	ידין יגאל 991	3855-991	23-1798	4
<a href="#">16</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	זן חבצלת	קהילת לבוב 26	0822-026	23-1382	5
<a href="#">19</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	משה סלע	אליהו מפרארה 3	0837-003	23-1025	6
<a href="#">25</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בולטהאופ בכרודצקי בע"מ	ברודצקי 27	0985-027	23-1689	7
<a href="#">29</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	א.ר.ג' רביבים בע"מ	דבורה הנביאה 26א	-0870 א026	23-0648	8
<a href="#">33</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	ישראל זלאיט	הפרסה 32	0901-032	23-1350	9
<a href="#">36</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	צבי נעייר	בני אפרים 255	0801-255	23-1017	10
<a href="#">39</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	קליברה פרויקטים ושות	אדם משה 7	0867-007	23-1557	11
<a href="#">46</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ	שדרות ח"ן 13	0337-013	23-0668	12
<a href="#">51</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אליהו חסיד	סמטת התבור 1	0371-001	20-1226	13
<a href="#">54</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	צבי קניגסבוך	עקיבא אריה 20	0569-020	23-0200	14
<a href="#">58</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	רונית דורן	כרם התימנים 22	0434-024	23-0086	15

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">64</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בע"מ מה יפית אינסט	יהודה הלוי 8א	-0006 א008	23-0449	16
<a href="#">68</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	ישראל כץ	סוקולוב 84	0196-084	23-0264	17
<a href="#">74</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	משה חדיף בניין והשקעות בע"מ	דרך בר-לב חיים 195	3671-195	22-1967	18
<a href="#">79</a>	תוספות בניה תוספת גוזזטרה לבניין קיים	דוד רז	אלון יגאל 154	0644-154	23-0574	19
<a href="#">81</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	יעקב מנסון	ניר עם 53	0761-053	23-0705	20
<a href="#">84</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	עמותת חברותא	שדרות המעפילים 29	0634-006	23-0918	21
<a href="#">86</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	לופו פור איי ג"י בע"מ	יסוד המעלה 17	0039-017	23-0853	22
<a href="#">89</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	מצודת שמשון בע"מ	צ'לנוב 45	0028-045	23-0971	23
<a href="#">93</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	עמית שומוביץ	רלב"ג 13	3513-013	23-1087	24
<a href="#">96</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	תאופיק חינאוי	גברן חליל גברן 6		22-2070	25
<a href="#">99</a>	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	מרדכי צבי כץ	ארלנגר 12	0391-012	23-0516	26
<a href="#">101</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	פז פז חברת נפט בע"מ	הלוחמים 11	3834-013	23-0560	27
<a href="#">103</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ניר יהודה שרון	לוינסקי 17	0035-017	22-2145	28
<a href="#">107</a>	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	נדלן ברענן בע"מ	רענן 33	0170-033	23-0433	29
<a href="#">111</a>	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גבולות פלורנטין מגורים בע"מ	גבולות 3	0484-005	23-0711	30
<a href="#">113</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	העיר הלבנה פינסקר 2 בע"מ	אלנבי 27	0004-027	23-0242	31

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-24-0003 תאריך: 31/01/2024 שעה: 09:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 09:22  
 בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים מאיר גורן

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	לא השתתף בבקשות בקהילת לבוב 26 ורלב"ג 13
	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	החל מהבקשה בקהילת לבוב 26
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

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

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרוייקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדרי שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדרי הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	

נעדרו:	שם	תיאור	הערה

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה**  
**יפת 52, יפת 52, יפת 52, דה רוטשילד בת שבע 2, דה רוטשילד בת שבע 2,**  
**דה רוטשילד בת שבע 2, קראוס גרטרוד 1, קראוס גרטרוד 1**

7022/1	גוש/חלקה	23-0241	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	13/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3004-052	תיק בניין
4,439.12	שטח	22-01861	בקשת מידע

**מבקש הבקשה**

ווי בוקס נדל"ן בע"מ  
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

**עורך הבקשה**

גל מרום  
גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):**

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 199.61, במרתפים: ללא מרתף, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה, כמות חדרי שירותים: 21, בקומות: קומה מפולשת, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: גובה הגדרות החדשות יהיה 1.50 מ' למעט חומות קיימות לשימור, בריכה: קומה: 0, נפח חפירה (מ"ק): 510.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חן קורלנדסקי)**

**1. בהתאם לסמכותה של הוועדה המקומית בהוראת סעיף 3.2.3 לתכנית 2660, לעדכן את תכנית הבינוי מס' 2502/2 לעניין אופן הבינוי והפיתוח למתחם כולו כפי שמבוקש בבקשה להיתר.**

**2.א. לאשר את הבקשה לשימור ושיפוץ מתחם "הבית הסקוטי" ביפו אשר נבנה בשלבים בין אמצע המאה ה-19 ועד תחילת המאה ה-20, הכולל 7 מבנים קיימים ושימור החומה ההיקפית, מהם: מבנים 1-3 המוגדרים לשימור והסבתם לטובת שימוש מלונאי בהתאמה לשימוש המותר לפי תכנית 2660, עבור אכסניה עם 63 חדרים, שימור מבנים 4-8 גם כן והסבתם לשימושים נלווים לאכסניה לרבות במבני החומה (מבנה 5-6) הנמצאים בחלקם בזכות דרך קיימת, עבור: חדר אשפה, אחסנה, ממ"מים ועוד, וכן, תוספות בנייה בחלק מהמבנים הקיימים, הריסת מבנה מס' 7 הקיים הצמוד לחומה בדופן הצפונית של המגרש, הריסת חלק**

מהתוספות המאוחרות למבנים לשימור, החלפה של גג מאסבסט במסגרת תהליך השימור. פיתוח המגרש והנגשתו, גינון ונטיעות, חצרות שקועות עבור מתקנים טכניים וחדר טראפו תת קרקעי.

ב. בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית בהוראות סעיף 2.05 (מידיות מינימליות של דרכי יציאה), סעיף 2.10 (מדרגות בדרכי יציאה) וסעיף 2.09 (פרוזדורים, מעברים וכבשים בדרכי יציאה) לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), לאשר את החריגות מהוראות התוספת, בכפוף לעמידה בהוראות הסעיפים לעיל וכן מתן אישור של יועץ בטיחות ונגישות טרם הנפקת היתר הבניה.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 8.1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות חניה.

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 27.5.20 ומיום 26.8.20 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10211 מ <sup>2</sup> .
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
10	עמידה בכל דרישות מחלקת השימור לשימור ושיקום המבנים ופיתוח המגרש בהתאם לדרישות המחלקה מיום 21/02/2021

#### תנאים להתחלת עבודות

# התנאי

	#	התנאי
הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>	1	
חתימה על הסכם שימוש בתמורה בין העירייה לבין החברה בנוגע לשימוש בנכס.	2	
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>	3	
הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>	4	
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.	5	
הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.	6	

### תנאים לתעודת גמר

	#	התנאי
אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון	1	
מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר	2	
הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו להבטחת שימוש המלון ואי מכירת חלקי מלון ללא הסכמת העירייה	3	
אישור אגף שפ"ע לשימור 30 עצים במגרש ובסביבתו (1 מהם להעתקה במגרש).	4	
השלמת סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד	5	
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.		
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.		
1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.	6	
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.		
3) רישום זיקת הנאה בפועל ע"ש עיריית תל אביב.		
4) קבלת אישור אגף הנכסים.		
רישום סופי בטאבו	7	
אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות	8	
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש	9	
אישור רשות הכבאות	10	
ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 21.2.21 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.	11	

### הערות

	#	התנאי
הבינוי במגרש הכולל 3 בקשות מהווה את הבינוי המקסימלי במגרש זה כפי שתואם. זכויות בניה קיימות מכוח התב"ע התקפה 2660 שאינן מנוצלות במסגרת ההיתרים הנ"ל, לא יהיה ניתן לנצלן במגרש זה.	1	
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש	2	

# התנאי  
3 פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 8.1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/01/2024:

דורון ספיר: בבקשה הזו אנחנו גם מאשרים את עדכון תוכנית הבינוי וגם מאשרים את הבקשה לשימור.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

1. בהתאם לסמכותה של הוועדה המקומית בהוראת סעיף 3.2.3 לתכנית 2660, לעדכן את תכנית הבינוי מס' 2502/2 לעניין אופן הבינוי והפיתוח למתחם כולו כפי שמבוקש בבקשה להיתר.

2.א. לאשר את הבקשה לשימור ושיפוץ מתחם "הבית הסקוטי" ביפו אשר נבנה בשלבים בין אמצע המאה ה-19 ועד תחילת המאה ה-20, הכולל 7 מבנים קיימים ושימור החומה ההיקפית, מהם: מבנים 1-3 המוגדרים לשימור והסבתם לטובת שימוש מלונאי בהתאמה לשימוש המותר לפי תכנית 2660, עבור אכסניה עם 63 חדרים, שימור מבנים 4-8 גם כן והסבתם לשימושים נלווים לאכסניה לרבות במבני החומה (מבנה 5-6) הנמצאים בחלקם בזכות דרך קיימת, עבור: חדר אשפה, אחסנה, ממ"מים ועוד, וכן, תוספות בנייה בחלק מהמבנים הקיימים, הריסת מבנה מס' 7 הקיים הצמוד לחומה בדופן הצפונית של המגרש, הריסת חלק מהתוספות המאוחרות למבנים לשימור, החלפה של גג מאסבסט במסגרת תהליך השימור. פיתוח המגרש והנגשתו, גינון ונטיעות, חצרות שקועות עבור מתקנים טכניים וחדר טראפוט קרקעי.

ב. בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית בהוראות סעיף 2.05 (מידיות מינימליות של דרכי יציאה), סעיף 2.10 (מדרגות בדרכי יציאה) וסעיף 2.09 (פרוזדורים, מעברים וכבשים בדרכי יציאה) לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), לאשר את החריגות מהוראות התוספת, בכפוף לעמידה בהוראות הסעיפים לעיל וכן מתן אישור של יועץ בטיחות ונגישות טרם הנפקת היתר הבניה.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 8.1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות חניה.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	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	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 27.5.20 ומיום 26.8.20 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10211 מ.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
10	עמידה בכל דרישות מחלקת השימור לשימור ושיקום המבנים ופיתוח המגרש בהתאם לדרישות המחלקה מיום 21/02/2021

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
3	הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו להבטחת שימוש המלון ואי מכירת חלקי מלון ללא הסכמת העירייה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 30 עצים במגרש ובסביבתו (1 מהם להעתקה במגרש).
5	השלמת סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת

#	תנאי
	כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) רישום זיקת הנאה בפועל ע"ש עיריית תל אביב. 4) קבלת אישור אגף הנכסים.
7	רישום סופי בטאבו
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
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש
10	אישור רשות הכבאות
11	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 21.2.21 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

#	תנאי
1	הבינוי במגרש הכולל 3 בקשות מהווה את הבינוי המקסימלי במגרש זה כפי שתואם. זכויות בניה קיימות מכוח התב"ע התקפה 2660 שאינן מנוצלות במסגרת ההיתרים הנ"ל, לא יהיה ניתן לנצלן במגרש זה.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 8.1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות רוקח ישראל 140

6644/43	גוש/חלקה	23-0581	בקשה מספר
פארק הירקון	שכונה	23/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2051-140	תיק בניין
188,708.00	שטח	21-02458	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מקורות חברת מים בע"מ  
היצירה 9, רמלה 7255605

### עורך הבקשה

ארז לוטן  
ת.ד. 108, בני עטרות 6099100

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש המקום כיום: בהיתר מתקן הנדסי לטיפול במים לפי היתר מס' 17-1015, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 199.18, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2017, השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: אולם הדרכה במתקן הנדסי, גובה המבנה הקיים (מטר): 8, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 6.8, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 9.7, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

נוכח החלטת ועדת המשנה א' בוועדה מחוזית מיום 10.1.2024, לאשר את הבקשה להוספת אולם "מרכז מבקרים" על גג מתקן טיפול במי הירקון "יער בראשית", במפלס קומה א' והקמת שביל גישה המחבר בין שביל קיים בצפון, ממערב למתקן ועד לקיר תומך קיים וגשר להולכי רגל עד לגג המתקן עבור חברת מקורות.

כולל ההקלה הבאה:

1. תוספת קומה שניה בגובה קיים עבור מרכז מבקרים במתקן מקורות לטיפול במי הירקון "יער בראשית".

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 (א) (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.

#	התנאי
5	אישור וועדה מחוזית למבוקש.
6	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

#	התנאי
1	עמידה בדרישות אדריכל העיר לביצוע תיאום.
2	חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

**הערות**

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, האדריכל מוריס גוליאק מ- 20.3.2022
2	ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח הפארק.

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

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024:**

נוכח החלטת ועדת המשנה א' בוועדה מחוזית מיום 10.1.2024, לאשר את הבקשה להוספת אולם "מרכז מבקרים" על גג מתקן טיפול במי הירקון "יער בראשית", במפלס קומה א' והקמת שביל גישה המחבר בין שביל קיים בצפון, ממערב למתקן ועד לקיר תומך קיים וגשר להולכי רגל עד לגג המתקן עבור חברת מקורות.

**כולל ההקלה הבאה:**

1. תוספת קומה שניה בגובה קיים עבור מרכז מבקרים במתקן מקורות לטיפול במי הירקון "יער בראשית".

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 וועדה מחוזית למבוקש.

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	6

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
עמידה בדרישות אדריכל העיר לביצוע תיאום.	1
חובה לבצע הליך תאום הנדסי ולקבל תאום הנדסי מאושר	2

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

#### הערות

תנאי	#
ההיתר ניתן בהסתמך על חוות הדעת של יועץ נגישות, האדריכל מוריס גוליאק מ- 20.3.2022	1
ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח הפארק.	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.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך הטייסים 14

6164/56	גוש/חלקה	23-1318	בקשה מספר
תל-חיים	שכונה	03/09/2023	תאריך הבקשה
ציבורי תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	סיווג	0744-014	תיק בניין
3,740.75	שטח	22-03172	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מועצה דתית תל אביב  
לסר אורי 1, תל אביב - יפו 6495401

### עורך הבקשה

יצחק שפירא  
הזורעים 40, הזורעים 1520500

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: קומה בה מתבצעת התוספת: קומת מרתף, תוספת אחרת: תוספת מקוה לבית כנסת קיים בקומת מרתף, שימוש המקום כיום: בהיתר בית הכנסת קיים הגורם עבורו מתבצעת העבודהמוסד ציבורי,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

- לאשר תוכנית עיצוב תא/תעא/צ/2664(8) - תוספת מקוה לבית כנסת
- לאשר את הבקשה להרחבת קומת כניסה תחתונה עבור מקוה ושטחים נלווים במבנה בן 3 קומות המשמש בית כנסת "תל-חיים"

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת תוכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
6	ביצוע פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
7	אשור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. |
| 2 | בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.<br>תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,609.00 ₪.                       |

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>                          |
| 2 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |
| 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 | הצגת אישור משרד הבריאות.  |
| 2 | הצגת אישור איכות הסביבה.  |
| 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 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.  |
| 6 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.          |

### הערות

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש. |
| 2 | ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, לאה ריין מ- 25.6.2023                               |

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/01/2024:

פרידה פיירשטיין: מאשרים גם את תוכנית העיצוב וגם את הבקשה להרחבת קומת כניסה תחתונה.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

1. לאשר תוכנית עיצוב תא/תעא/צ/2664(8) - תוספת מקווה לבית כנסת

2. לאשר את הבקשה להרחבת קומת כניסה תחתונה עבור מקווה ושטחים נלווים במבנה בן 3 קומות המשמש בית כנסת "תל-חיים"

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	הצגת תוכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
6	ביצוע 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.
7	אשור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,609.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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	הצגת אישור משרד הבריאות.
2	הצגת אישור איכות הסביבה.
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה

תנאי	#
לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.	

#### הערות

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.	1
ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועצת נגישות, לאה ריין מ- 25.6.2023	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.

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ידין יגאל 991, 3941 20

6989/30	גוש/חלקה	23-1798	בקשה מספר
אזור תעסוקה-צומת חולון	שכונה	14/12/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	3855-991	תיק בניין
22,841.38	שטח	23-01477	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עיריית תל אביב

אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

### עורך הבקשה

ידין תדמור

שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): הארכת מועד שימוש חורג כלפי תב"ע ממתחם שירותים עירוניים (הכולל ריכוז רכב תברואה, מחסנים עירוניים, שרותי חניה, טיפול ברכב עירוני וכו'), שימוש מבוקש: אתר פסולת בניין עם קירוי ביריעות למניעת התפזרות אבק וזרכי גישה אליו, שבבעלות עיריית תל-אביב, לתקופה של 10 שנים נוספות. (בהמשך לבקשה 14-0672 ו-19-0509, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית גן ילדים קיים ממ"ד: לא

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

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תב"ע ממתחם שירותים עירוניים לאתר שינוע פסולת בניין עם קירוי ביריעות למניעת התפזרות אבק לתקופה של 10 שנים (בהמשך להיתר 14-0744 והיתר 19-0852) ועד 2.5.2034

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 (א) (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

#### הערות

התנאי	#
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

ההחלטה: החלטה מספר: 4  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תב"ע ממתחם שירותים עירוניים לאתר שינוע פסולת בניין עם קירוי בריעות למניעת התפזרות אבק לתקופה של 10 שנים (בהמשך להיתר 14-0744 והיתר 19-0852) ועד 2.5.2034

בכפוף 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	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

#### הערות

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

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.

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 26

6636/259	גוש/חלקה	23-1382	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	12/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0822-026	תיק בניין
708.00	שטח	22-02866	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

דן חבצלת

קהילת לבוב 26, תל אביב - יפו 6972508 שירי חבצלת גורדון

קהילת לבוב 26, תל אביב - יפו 6972508

### עורך הבקשה

זויה גרינשפון

ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2204 קומה בה מתבצעת התוספת: קומה א' וגג, שטח התוספת (מ"ר): 120.31, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 179.50, תוספת אחרת: הרחבת דירה בקומה א' ובניית חדר על הגג, בקונטור הרחבה בקומת קרקע. פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 40.00, שטח פרגולה (מ"ר): 30.00, חומר הפרגולה: מתכת/עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1954, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 6.41, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.41, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3.48, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, כולל בניית ממ"ד וחדר יציאה לגג עם מרפסת גג מקורה פרגולה ממתכת, שינוי מיקום המדרגות החיצוניות עליה לקומה א' ע"י הריסתם ובנייתם מחדש, באגף החיצוני מערבי בבניין קיים בן 2 קומות, 6 יח"ד, כהקלה: תוספת הקלה יחסית של 1.5% שמהווה 2.13 מ"ר מתוך הקלה יחסית של 6% עבור הדירה הנדונה, מעבר לשטח המותר לפי תב"ע (128.96מ"ר) לצורך הסדרת מעבר כניסה מקורה לדירה הנדונה;

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

התנאי #	
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

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	ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ.
4	שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

התנאי #	
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

#### הערות

התנאי #	
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור של כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/01/2024:

דורון ספיר: אני לא משתתף בדיון.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024:

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הקיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, כולל בניית ממ"ד וחדר יציאה לגג עם מרפסת גג מקורה פרגולה ממתכת, שינוי מיקום המדרגות החיצוניות עליה לקומה א' ע"י הריסתם ובנייתם מחדש, באגף החיצוני מערבי בבניין קיים בן 2 קומות, 6 יח"ד, כהקלה:

תוספת הקלה יחסית של 1.5% שמהווה 2.13 מ"ר מתוך הקלה יחסית של 6% עבור הדירה הנדונה, מעבר לשטח המותר לפי תב"ע (128.96מ"ר) לצורך הסדרת מעבר כניסה מקורה לדירה הנדונה;

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

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ.
4	שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור של כל בניה אחרת בבניין ו/או 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.

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אליהו מפרארה 3

6637/432	גוש/חלקה	23-1025	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	10/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0837-003	תיק בניין
710.00	שטח	22-02687	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

משה סלע

רבין יצחק 22, קרית אונו 5551027

### עורך הבקשה

דורון יעקב מינין

הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 129.63  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מחסן אופניים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 5  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מנועי מזגנים  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכה, כמות מקומות חניה: 8, גדר בגבולות מגרש  
גבוה (מטר): 200.00  
פירוט נוסף: הריסה של בית פרטי בן קומה אחת והקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות ו 5 יחידות מגורים.  
מרתף חניה ומחסנים, בריכה בחצר ובגג העליון של המבנה  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
התנגדות להקלות מבוקשות, לנפחי הבניה ולתכנון המבוקש.	נעם קולודני - אשכנזי ישראל 9, תל אביב - יפו 6986427	1
ברצוננו להגיש התנגדות להקלות וחריגות הבנייה כפי שהגיעו לידינו מהבקשה של הבונים. אנו מבינים כי יש צורך במבנה חדש עם מספר דירות אשר יעלה לגובה בשטח המוצע. מפריע לנו הסגירה של קומת העמודים בקומת קרקע והגבהתה הניכרת, דבר אשר מצופף את הבנייה ומגדיל את מספר הדירות המתוכנן ללא הצדקה. כל הבניין נעשה גבוה יותר עקב ההגבהה, פוגע לנו באור, באוורור ונכנס לנו לתוך מרחב המחיה.	שלומית ביגר - בנימין מטודלה 22, תל אביב - יפו 6954819	2

נימוק	מתנגדים	#
<p>אנו מתנגדים לחניון של ל- 12 מכוניות לשש דירות, כאשר התקן התל אביבי הוקטן והנטייה היא לאפשר חנייה אחת לדירה. מלבד שיקולים של קיימות ושימוש בתחבורה ציבורית, עיקר החשש הוא כי חפירה לעומק של מרתף שתיים עשויה לפגוע ביציבות המבנה שלנו, אשר נמצא בסמוך, ולגרום לסדקים ואף חמור מכך. בשנה האחרונה עלו לכותרות מספר מקרים בהם חפירה מוגזמת של חניונים גרמה לפגיעה חמורה בתשתיות ואף לאסונות.</p> <p>אנו מתנגדים לבקשה בהקלה מנסיגה בבנייה על הגג למרחק 0, דבר המקרב את הדירה לחלונות שלנו ללא שום הצדקה.</p> <p>כיצד צצה פתאום בריכת שחייה נוספת על הגג בגובה חלונות הדירה שלנו: מפגע של רעש, יתושים, ריחות אקונומיקה, ואנשים בבגדי ים בסמוך לחדרי השינה שלנו.</p> <p>מדוע פרגולות מבטון במקום בנייה מחומרים קלים לא אסתטי, אנטי קיימות ויוצר דחיסות וכובד בעין.</p> <p>ואנו מתנגדים באופן נחרץ לכריתת העצים בשטח, ובראשם עץ מספר 7, אורך ארוקריה עתיק ופיפה, עליו חיים נקר, ושפע של ציפורים החיות עליו ומסביבו.</p> <p>תודה על ההקשבה, בתקווה שנגיע לעמק השווה</p>		

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>ההקלות המבוקשות נתונות לשיקול דעת הוועדה המקומית ולא מדובר בסטייה ניכרת. התכנון תואם הנחיות מרחביות והתוכניות החלות. ההקלות המבוקשות אינן מהוות הגדלה משמעותית של נפחי הבניה במגרש ומאפשרות לתכנן דירות איכותיות לדיירים העתידיים. הגבהת קומת העמודים הינה הקלה אשר אושרה ברחובות רבים בשכונה ותואמת את המדיניות שלא נדרשת קומה מפולשת לחניה שכן חניה היא תת קרקעית בלבד וכיום קומת עמודים מבוקשת בגובה קומה רגילה לצורך שטחים משותפים בבניין כגון חדר אשפה מבואה וחדר אופניים, הצפיפות תואמת תוכנית מאושרת ללא צורך בהקלה ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדויות שכן לא נמצאה פגיעה במגרשים גובלים או חריג בשכונה.</p>	1
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>ההקלות המבוקשות נתונות לשיקול דעת הוועדה המקומית ולא מדובר בסטייה ניכרת. התכנון תואם הנחיות מרחביות ותוכניות חלות. ההקלות המבוקשות אינן מהוות הגדלה משמעותית של נפחי הבניה במגרש ומאפשרות לתכנן דירות איכותיות לדיירים העתידיים. הגבהת קומת העמודים הינה הקלה אשר אושרה ברחובות רבים בשכונה ותואמת את המדיניות שלא נדרשת קומה מפולשת לחניה שכן חניה היא תת קרקעית בלבד וכיום קומת עמודים מבוקשת בגובה קומה רגילה לצורך שטחים משותפים בבניין כגון חדר אשפה מבואה וחדר אופניים,</p>	2

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	הצפיפות תואמת תוכנית מאושרת ללא צורך בהקלה ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדויות שכן לא נמצאה פגיעה במגרשים גובלים או חריג בשכונה.	

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

- לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה הקיימת בהיתר במגרש הכוללת בית מגורים בן קומה אחת עם גג רעפים מעל מרתף חלקי עבור יח"ד אחת(קוטג') והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
  - תוספת של 6% משטח מגרש של 710 מ"ר השווה ל 42.6 מ"ר
  - הגבהת גדרות בחזיתות צד וחזית אחורית עד גובה 2.50 מ' במקום 1.50 מ'.
  - הקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בגג עליון המוצמד לדירת הגג.
  - הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 3.50 מ' המותרים.
  - ניוד 7% מסך השטחים המותרים השווים ל 58.24 מ"ר מקומה ראשונה לקומת הקרקע.
  - ניוד שטח בשיעור של כ 1.3% מקומה ראשונה לשנייה מעל 27% המותרים;
  - בניה בקומת הקרקע בתכסית של 28% במקום 27% המותרים.
- לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה אינה הוגשה בסטייה ניכרת ולאחר בדיקה והגשת תוכנית מתוקנת נמצא כי התכנון תואם הנחיות מרחביות, התוכניות החלות והקלות מבוקשות אינם מהוות הגדלה משמעותית של נפחי הבניה במגרש ומאפשרות לתכנן דירות איכותיות לדיירים העתידיים. הגבהת קומת העמודים לצורך שטחים משותפים בבניין כגון חדר אשפה, מבואה וחדר אופניים הינה הקלה שאינה משפיעה על המתנגדים. הצפיפות תואמת תוכנית מאושרת ללא צורך בהקלה ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדויות שכן לא נמצאה פגיעה במגרשים גובלים או תכנון שהוא חריג בשכונה. כמו כן יש לציין שתקן חניה תואם את התקן המותר ולא נמצאה חריגה במספר מקומות החניה. 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 (א) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

#	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.
3	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,356.62 ₪.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 2 | העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a><br>הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפיקד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.<br>הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.  |

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | רישום בספר המקרקעין תקנה 27 לאי פיצול דירת הגן וסגירת חלל עובר בין הקומות ולנושא שטחים משותפים.   |
| 2 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).   |

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/01/2024:

מלי פולישוק: יש כאן בקשה לשתי בריכות שחייה. יש הגבלה למספר בריכות שחייה בבניין אחד? אלנה דוידזון: לפני כשנתיים דחינו 2 בקשות לבריכה בחצר. המבקשים הגישו ערר וועדת ערר אישרו את הבקשות. הבריכה על הגג היא גם בהקלה. על הגג מיועדת לדירה אחת ובחצר לדירה השנייה. דורון ספיר: חו"ד אלנה דוידזון: בטעות רשמנו שלבריכה בקומת הקרקע לא נדרשת הקלה וכן צריך. אנחנו נוסיף להחלטה הקלה נוספת. דורון ספיר: פורסמה לכך הקלה? אלנה דוידזון: כן. דורון ספיר: תוסיפו להחלטה.

### ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

- לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה הקיימת בהיתר במגרש הכוללת בית מגורים בן קומה אחת עם גג רעפים מעל מרתף חלקי עבור יח"ד אחת (קוטג') והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 5 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
  - תוספת של 6% משטח מגרש של 710 מ"ר השווה ל 42.6 מ"ר
  - הגבהת גדרות בחזיתות צד וחזית אחורית עד גובה 2.50 מ' במקום 1.50 מ'.
  - הקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בגג עליון המוצמד לדירת הגג.
  - הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 3.50 מ' המותרים.
  - ניוד 7% מסך השטחים המותרים השווים ל 58.24 מ"ר מקומה ראשונה לקומת הקרקע.
  - ניוד שטחים המותרים בשיעור של כ 3% 1. מקומה ראשונה לשנייה;

9. הקמת בריכת שחיה לא מקורה בחצר פרטית העורפית בתוך בבית משותף.

10. הקמת בריכת שחיה מעבר לקו הבנין אחורי בכ-2.20 מ' מ-5 מ' המותרים ומעבר לקו הבנין הצדדי בכ-1.93 מ' מ-4 מ' המותרים ;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה אינה הוגשה בסטייה ניכרת ולאחר בדיקה והגשת תוכנית מתקנת נמצא כי התכנון תואם הנחיות מרחביות, התוכניות החלות והקלות מבוקשות אינם מהוות הגדלה משמעותית של נפחי הבניה במגרש ומאפשרות לתכנן דירות איכותיות לדיירים העתידיים. הגבהת קומת העמודים לצורך שטחים משותפים בבניין כגון חדר אשפה, מבואה וחדר אופניים הינה הקלה שאינה משפיעה על המתנגדים. הצפיפות תואמת תוכנית מאושרת ללא צורך בהקלה ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדויות שכן לא נמצאה פגיעה במגרשים גובלים או תכנון שהוא חריג בשכונה. כמו כן יש לציין שתקן חניה תואם את התקן המותר ולא נמצאה חריגה במספר מקומות החניה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 20,356.62 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בספר המקרקעין תקנה 27 לאי פיצול דירת הגן וסגירת חלל עובר בין הקומות ולנושא שטחים משותפים.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברודצקי 27

6770/28	גוש/חלקה	23-1689	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	30/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0985-027	תיק בניין
1,152.00	שטח	22-00876	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בולטהאופ בברודצקי בע"מ  
דרך התערוכה 3, תל אביב - יפו 6350903

### עורך הבקשה

יוסף שור  
קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 858.12, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר טראפו, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 26, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

נפח חפירה (מ"ק): 6,400.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
שלום רב. ביום ראשון, 8 באוקטובר, נתלתה על עמוד ליד ביתנו מודעה על הגשת התנגדויות לפרויקט תמ"א 38 בברודצקי 27. אנחנו חושבים שתליית מודעה כזו יום אחרי הטבח המפלצתי בעוטף עזה, בתחילתה של מלחמה גדולה, וכשדיירים רבים בשכונה עברו למקומות אחרים או התגייסו לצה"ל, זו שערורייה בלתי נתפסת, ממש בושה וחרפה. יום אחר כך, ב-9 באוקטובר, מצאנו בתיבת הדואר שלנו גם מכתב מהעירייה בעניין זה. אנחנו חושבים שהעיסוקים האלה יכולים לחכות לסיום המלחמה. גם אנחנו שוקלים להגיש התנגדות, אבל לא בין האזעקות. תודה, נמרוד ורותם אברהם.	נמרוד אברהם - ברודצקי 27, תל אביב - יפו 6905144, רותם אברהם - ברודצקי 27, תל אביב - יפו 6905144	1

**התייחסות להתנגדויות:**

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה. ראשית אציין שתליית הודעות ומשלוח דואר שהגיע ב 9 לחודש אוקטובר כמובן לא נשלח באותו היום ואינו באחריות עריית תל אביב. לגבי זמן ההתנגדות, חו"ד זאת נכתבת בתאריך 19/12/2023 ולאחר שלא התקבלו התנגדויות נוספות עד כה. מדובר בבעלי זכויות בבניין אשר לא ניתן לומר שלא היו מודעים לתהליך תמ"א 38 שמקודם בבניין שלהם ולכן אין הצדקה לדחות את הבקשה במיוחד לאור כך שהבקשה תואמת את התב"ע ומדיניות הועדה.	1

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

1. **לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל סה"כ 12 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 א בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור סך הכל, כולל ההקלה הבאה: הגבהת גובה קומת הגג מ 2.78 מ' המותרים ל 3.35 מ' המבוקשים לצורך תכנון מיטבי.**

11. **לאשר הקמת מרתפים עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות;**

12. **לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן למתנגדים בעלי הזכויות ניתנה אורכה להגשת התנגדות ולא התקבלה התנגדות מפורטת. כיוון שמדובר בבעלי זכויות לא ניתן לקבל את הטענה שלא ידעו על הליך תמ"א 38 בבניין ולא היה להם זמן להתכונן למענה בנושא.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

התנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.	2
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,068.	3
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	4

**תנאים להתחלת עבודות**

התנאי	#
אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע	1
הפקדת ערכות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה	2

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/01/2024:

הראלה אברהם אוזן: אני רוצה לדייק את הסעיף שמתייחס להתנגדויות ולרשום לדחות את ההתנגדויות שכן המתנגדים בעלי הזכויות יכלו להגיש התנגדות בפרק זמן ארוך מזה שניתן בהודעה לאור חקיקה שהאריכה את המועדים.

מלי פולישוק: אך הם אמורים לדעת על הארכה?  
הראלה אברהם אוזן: היו פרסומים על כל הארכות. כאן עברו בכל זאת 4 חודשים.

### החלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

- לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל סה"כ 12 יח"ד והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 א בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור סך הכל, כולל ההקלה הבאה: הגבהת גובה קומת הגג מ 2.78 מ' המותרים ל 3.35 מ' המבוקשים לצורך תכנון מיטבי.
- לאשר הקמת מרתפים עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
- לדחות את ההתנגדות שכן המתנגדים בעלי הזכויות יכלו להגיש התנגדות בפרק זמן ארוך מזה שניתן בהודעה לאור חקיקה שהאריכה את המועדים ולא התקבלה התנגדות מפורטת. כיוון שמדובר במתנגדים שהם בעלי זכויות, לא ניתן לקבל את הטענה שלא ידעו על הליך תמ"א 38 בבניין ולא היה להם זן להתכונן להתנגדות בנושא.
- בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,068 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות זוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דבורה הנביאה 26א

6623/895	גוש/חלקה	23-0648	בקשה מספר
רביבים	שכונה	01/05/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	א0870-026	תיק בניין
632.00	שטח	22-01947	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.ר.ג'י רביבים בע"מ

אנגל 36, כפר סבא 4465118

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן

חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, כמות יח"ד לתוספת: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קומת גג, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים קירות פנים, תוספת אחרת: תוספת דירה לפי ג' תכנון 2 דירות בקומה 4 במקום דירה 1 תכנון דירה 1 בקומה 1 במקום 2 דירות תוספת בריכה פרטית בדירת הגג פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 103.43, שטח פרגולה (מ"ר): 25.50, חומר הפרגולה: אלומיניום, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עברו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. היעדר פרסומים על עבודות הכלולות בתכנית השינויים, לרבות תוספת דירה, תוספת קומה ותוספת שטח. 2. ניתנה החלטת ועדת ערר בתא 1003 0120 ביום 18.2.2021 והחלטה מבהירה ביום 9.3.2021 אשר הורו על נסיגות בקומות שלישית, רביעית וגג. הבקשה, ההקלות שהתבקשו ותכנית השינויים בסתירה להחלטות. קיימת מניעות לבקש הכלול בבקשה. 3. תוספת קומה, תוספת שטחים, תוספת יחידת דיור ובריכה- בגדר סטייה ניכרת, בניגוד להוראות תכנית מפורטת 1863 ותכנית הבינוי.	איציק מנחם הלוי - דבורה הנביאה 26, תל אביב - יפו 6935052, אלישבע שי - דבורה הנביאה 26, תל אביב - יפו 6935052, טטיאנה שוורץ - דבורה הנביאה 26, תל אביב - יפו 6935052, ליהיא קפלינסקי מרדכי - דבורה הנביאה 26, תל אביב - יפו 6935052, עמיקם שי - דבורה הנביאה 26, תל אביב - יפו 6935052, צילה הלוי - דבורה הנביאה 26, תל אביב - יפו	1

#	מתנגדים	נימוק
	6935052, שלומי מרדכי - דבורה הנביאה 26, תל אביב - יפו 6935052, שרי איזה כהן זרוקי - דבורה הנביאה 26, תל אביב - יפו 6935052	4. בנוסף, הבריכה התבקשה בסבב קודם וסורבה ע"י הועדה המקומית. לא הוגש ערר ע"י מגישי הבקשה. קיימת מניעות מלבקש. 5. ההקלות והעבודות בתכנית השינויים פוגעות במתנגדים, בפרטיות, בחסימת אוויר ואור שמש. 6. מפנה להתנגדות המפורטת ולכל הטעמים וההנמקות שבה.
2	ארז שפירא - אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 6744317	תשובה להתנגדויות

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. עורך הבקשה הציג תכנית מתוקנת בתאריך 9.1.24 ובה לא מבוקשות יחידות דיור נוספות כלפי ההיתר הקיים, כמו כן, בריכת השחיה מוצעת בחזית המרוחקת מבניין המתנגדים. 2. הבקשה אינה בסתירה להחלטת ועדת ערר, אשר קיבלה את התנגדות לעניין עיצוב החזיתות בלבד. 3. 4. התוספות הנ"ל אינן בגדר סטיה ניכרת, והן מותרות לפי התכניות החלות על המגרש, בריכת השחיה מבוקשת כהקלה, לשיקול דעת הועדה. 5. התוספות מותרות בהתאם לתכניות החלות על המגרש, ואף למתנגדים נשמרים זכויות אלו.	מומלץ לא לקבל
2	עו"ד מטעם המבקשים, מצורפת התייחסות להתנגדויות.	מומלץ לא לקבל

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

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1052-21, שניתן עבור הקמת בניין חדש, בקיר משותף (בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף), סה"כ 8 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:  
א. הקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בקומה גג;  
ב. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה חלקית ללא נסיגה במקום 2 מ' מחזית קדמית לפי הוראת תכ' ג/1, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיבואו בהמשך.
- לדחות את ההתנגדויות שכן, עורך הבקשה הציג תכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 10.1.24 ובה אין שינוי במס' יחידות הדיור כלפי ההיתר הקיים (דירה מס' 8 הוצגה כדירה דו מפלסית) כמו כן, בריכת השחיה מוצעת בחזית המרוחקת מבניין המתנגדים, וכאמור, אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור פיקוד העורף
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27, על אי פיצול דירת הדופלקס (דירה מס' 8)

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסה בפועל את כל החורג לחלקה 860 בגוש 6623 (ראה חוות דעת אגף הנכסים)

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום דירה מס' 8 בקומה 4 ובקומת הגג (קומה 5) כיחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.

### הערות

#	התנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

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

### ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-1052, שניתן עבור הקמת בניין חדש, בקיר משותף (בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף), סה"כ 8 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
  - הקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בקומה גג;
  - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה חלקית ללא נסיגה במקום 2 מ' מחזית קדמית לפי הוראת תכנית ג/1.

13. לדחות את ההתנגדויות שכן, עורך הבקשה הציג תכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 10.1.24 ובה אין שינוי במס' יחידות הדיור כלפי ההיתר הקיים (דירה מס' 8 הוצגה כדירה דו מפלסית) כמו כן, בריכת השחיה מוצעת בחזית המרוחקת מבניין המתנגדים, וכאמור, אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

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/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין

#	תנאי
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	הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27, על אי פיצול דירת הדופלקס (דירה מס' 8)

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום דירה מס' 8 בקומה 4 ובקומת הגג (קומה 5) כיחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	הריסה בפועל את כל החורג לחלקה 860 בגוש 6623 (ראה חוות דעת אגף הנכסים)

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפן.

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.

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפרסה 32

6335/258	גוש/חלקה	23-1350	בקשה מספר
נוה שרת	שכונה	07/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0901-032	תיק בניין
654.00	שטח	22-01341	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אילנה זלאיט

הפרסה 32, תל אביב - יפו 6908532 ישראל זלאיט

הפרסה 32, תל אביב - יפו 6908532

### עורך הבקשה

גבריאל נבון

דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: מפלס -0.95, שטח התוספת (מ"ר): 23.17, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 251.29, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים, שינוי בחזיתות, 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)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, כולל ההקלה הבאה:  
תוספת עד 6% משטח המגרש, המהווים 38.21 מ"ר מעבר ל-32.5% המותרים, לצורך שיפור תכנון.

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 (א) (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	הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול יחידת דיור
7	הריסת חדר שנבנה ללא היתר במרווח צידי מזרחי, הריסת בניה בין עמודים בחזית מזרחית, הריסת

**# התנאי**  
 מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת אל קומה א', בחזית מערבית, לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.

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

**תנאים לאיכלוס**  
**# התנאי**  
 1 רישום בפועל של תקנה 27, על אי פיצול יחידת דיור.

**תנאים לתעודת גמר**  
**# התנאי**  
 1 תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

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

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 9**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, כולל ההקלה הבאה:  
 תוספת עד 6% משטח המגרש, המהווים 38.21 מ"ר מעבר ל-32.5% המותרים, לצורך שיפור תכנון.

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
6	הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי פיצול יחידת דיור
7	הריסת חדר שנבנה ללא היתר במרווח צידי מזרחי, הריסת בניה בין עמודים בחזית מזרחית, הריסת מדרגות חיצוניות לכניסה נפרדת אל קומה א', בחזית מערבית, לפני הוצאת ההיתר ואישור מחלקת פיקוח על כך.

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים לאיכלוס

תנאי	#
רישום בפועל של תקנה 27, על אי פיצול יחידת דיור.	1

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.	1

#### הערות

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

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בני אפרים 255

6625/677	גוש/חלקה	23-1017	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	09/07/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0801-255	תיק בניין
889.28	שטח	22-01166	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צבי נעיר

בני אפרים 255, תל אביב - יפו 6901716

### עורך הבקשה

אלדר מוזס

ת.ד. 253, עדי 1794000

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: תוספת חניה, שינויים בחזיתות המבנה ושינויים בגדרות,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להקמת קומת מרתף במרווח הקדמי (בחפיפה חלקית עם קומת הקרקע, וגלוייה בחלקה כלפי רחוב בני אפרים) עד לגבול המגרש הקדמי, עבור הסדרת 2 מ"ח ומרווח תמרון ליציאה פרונטלית לרחוב בני אפרים, ביח"ד הדרומית, בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חללו, עבור 2 יח"ד (קוטג'ים המחוברים ע"י מחסנים בקומת הקרקע).

על המגרש: הריסת כל הבניה הפולשת לרחוב בני אפרים ולשטח ההפקעה, ובמקומן הקמת גדר הכוללת מסתורים בגבול המגרש הקדמי (לאחר ההפקעה), ומדרגות חדשות לגישה ליח"ד במרווח הצדדי-דרומי, עקירות ונטיעות.

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	הגשת תכנית החתומה ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
6	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

### תנאים בהיתר

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

- | # | התנאי הבניה   |
|---|---|
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,778 ט.  |

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הריסה בפועל של כל הבנוי על שטח ההפקעה ודרך לחלקה 702 בגוש 6625 וקבלת אישור סופי של מחלקת נכסים על כך.  |
| 2 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | הסדרת המגרש לפי תכנית 1958 ורישום המקרקעין בשטח ההפקעה בבעלות עיריית תל אביב. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים חדשים במדרכה                                     |
| 4 | אישור סופי של אגף הנכסים .  |
|   | הריסה בפועל של כל החורג לשטח ההפקעה.  |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 10**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024:**

לאשר את הבקשה להקמת קומת מרתף במרווח הקדמי (בחפיפה חלקית עם קומת הקרקע, וגלוייה בחלקה כלפי רחוב בני אפרים) עד לגבול המגרש הקדמי, עבור הסדרת 2 מ"ח ומרווח תמרון ליציאה פרונטלית לרחוב בני אפרים, ביח"ד הדרומית, בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חללו, עבור 2 יח"ד (קוטג'ים המחוברים ע"י מחסנים בקומת הקרקע) .

על המגרש: הריסת כל הבניה הפולשת לרחוב בני אפרים ולשטח ההפקעה, ובמקומן הקמת גדר הכוללת מסתורים בגבול המגרש הקדמי (לאחר ההפקעה), ומדרגות חדשות לגישה ליח"ד במרווח הצדדי-דרומי, עקירות ונטיעות.

### תנאים למתן היתר

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

תנאי	#
תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.	6

#### תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	2
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,778 ₪.	3

#### תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
הריסה בפועל של כל הבנוי על שטח ההפקעה ודרך לחלקה 702 בגוש 6625 וקבלת אישור סופי של מחלקת נכסים על כך.	1
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>	2

#### תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
הסדרת המגרש לפי תכנית 1958 ורישום המקרקעין בשטח ההפקעה בבעלות עיריית תל אביב.	1
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.	2
אישור אגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים חדשים במדרכה	3
אישור סופי של אגף הנכסים . הריסה בפועל של כל החורג לשטח ההפקעה.	4

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 ארם משה 7

6623/763	גוש/חלקה	23-1557	בקשה מספר
רביבים	שכונה	01/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0867-007	תיק בניין
899.00	שטח	22-03020	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קליברה פרויקטים ושות'  
הסיבים 7, פתח תקווה 4959368

### עורך הבקשה

עודד לביא  
הנחוש 3, תל אביב - יפו 6971068

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: שטח נלווה למגורים לובי חניה מחסנים מאגר מים, בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 7, על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: בריכת שחיה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 11, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
מטרת תמ"א 38 היא לתמרץ בעלי בתים לחזק את בתיהם מפני רעידת אדמה שעלולה לפגוע באדם וברכוש. בישראל מספר אזורים המועדים לרעידות אדמה בשל קרבתם לשברים טקטוניים. אחד המקומות המרוחקים ביותר משברים טקטוניים הוא תל אביב ולענינו, רחוב עיר שמש 63. בשלושים וחמש שנות מגורינו ברחוב ענתות 26, בית משותף הגובל בעורפו עם הבית ברחוב עיר שמש 63, לא חשנו ולו אף פעם אחת רעידת אדמה כלשהי. כל שידענו הוא שהודיעו בתקשורת על התרחשותן ואנו התפלאנו כיצד לא הרגנו אותן. עם זאת, במקום מגורינו הקודם, ברחוב ענתות 34, גרנו בקומה חמישית בבית משותף במשך חמש עשרה שנים ושם דוקא הרגשנו היטב רעידות אדמה, אפילו קלות, שלא לדבר על בינויות בעצמתן. לדעתנו, הדרך הנכונה לחיזוק המבנה בבנין המדובר היא יציקת תמוכות מבוטנות בכל ארבעת צדי הבנין. התמריץ הכלכלי לבעלי הנכסים בבנין אמור להיות מתן היתר לתוספות בניה בקומת	אביבה ענב - ענתות 26, תל אביב - יפו 6908026, יעקב ענב - ענתות 26, תל אביב - יפו 6908026	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>העמודים ובגג הבנין, הא ותו לא. כל היתר מעבר לכך רק נועד להעשיר את בעלי הבנין, את היזמים ואת שאר בעלי המקצוע על חשבון רווחתם ואיכות חייהם של התושבים הסמוכים לבנין האמור. הקרבה שתיווצר בין הבנינים כתוצאה מאישור החריגה תהא בלתי נסבלת, שכן בנוסף לקרבה, תפנינה אלינו המרפסות של הדירות ופרטיותנו תפגע (כיום פונים אלינו חדרי השינה. לכן חרף הקרבה בעיית השמירה על הפרטיות היא נסבלת.</p>		
<p>הבקשות להקלות חריגות מאוד שיפגעו באיכות החיים שלי ושל משפחתי, ייצרו צפיפות ושיבוש גדול. (סעיף 1) הקרבה של הבנין המוצע קרובה מדי ופוגעת בפרטיות משפחתי. (סעיפים 5+3) תוספת גבוהה של 2.5 קומות תפגע בפרטיותנו. (סעיף 7) תוספת של 7 יחידות משלשת את כמות הדירות ומכניסה עשרות אנשים בלי פיתוח תשתיות ראוי. (סעיף 11) חפירה של חניון לבנין תהווה הצמדות לגדר הבית וחשש לפגיעה בעצים שבגבול הבניינים, כבר נעשה ניסיון להרעלת עץ הגובל בין הבניינים כדי להקל על חפירות עתידיות ולהסיר מכשולים, להכל יש הוכחות. לסיכום, ההקלות ישבשו את חיי משפחתי, בשל הצפיפות וקירוב הבנין אל ביתי. בכל מקרה אני שומרת את זכותי לפנות למומחה.</p>	<p>אריאלה גולדמן - עיר שמש 61א, תל אביב - יפו 6908692</p>	2
<p>המתנגדים הם בעלי זכות בבנין השכן מצפון לבנין הנידון. המתנגדים גרים בבנין בן 2.5 קומות עבור 3 יח"ד ונהנים מפרטיות. הבקשה הנידונה היא עבור בנין בן 6 קומות המכיל 7 יח"ד.</p> <p>1. מתנגדים לבניה מעבר לקו בנין כלפי המגרש שלנו. מבוקשת הקלה של קיר ללא פתחים בעיור 30% מעבר לקו הבנין וכן 10% מקו הבנין האחורי צפוני בסמיכות לבנין שלנו. 2. בנוסף החזית הצפונית כוללת מרפסות כלפי הבנין שלנו דבר אשר יפגע בפרטיות שלנו. 3. מבוקשות חצרות אנגליות בהקלה אשר ישמשו תיבות תהודה ויעשו רעש. 4. בקומת הגג מבוקשת הקלה מנסיגה בניגוד לתכנית ג'1. 5. בריכת השחיה בגג העליון תהווה מטרד גדול. 6. התנגדות להגדלת מס' יח"ד בהקלה מאחר והן סטיה נכרת מתכנית. מבוקשות 7 יח"ד במקום 4 המותרות.. 7. התנגדות לתוספת קומה בהקלה.</p>	<p>מיכל פקטור - ארם משה 9, תל אביב - יפו 6935663, נעם סבו - ארם משה 9, תל אביב - יפו 6935663</p>	3
<p>הבנין המבוקש צמוד לחצר הבית שלנו. הבנין שיהרס הינו גבוה יחסית לשאר הבתים בחלק השכונה הזה. הריסתו ובניית בנין גבוה יותר יהווה הפרה קשה יותר של התנאים הקיימים כבר היום. הבנין יסתיר בחלק גדול של היום את השמש ויהווה מחסום של כוונת האויר. בנוסף, כל הבתים בחלק הזה של השכונה הינם צמודי קרקע ובעלי גובה נמוך יחסית, הבנין ישנה את אופי ומרקם השכונה. חשוב לציין שהקומות העליונות המתוכננות ישקיפו ישירות אל תוך חדרי הבית ובפן[רט חדר השינה והמקלחת.</p>	<p>ניצה פרידמן - ענתות 24ג, תל אביב - יפו 6908024</p>	4

#	מתנגדים	נימוק
		מצורפים תמונות ממרפסת הגג ומחדר המקלחת.

### התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות את ההתנגדות- ההקלה לבניית קיר ללא פתחים עד למרחק של 2.8 מ' מגבול המגרש הצדדי מערבי משמרת מרחק של 7.7 מ' מבניין המתנגדים. מאחר ומדובר בקיר ללא פתחים נראה שמרחק הבניה המוצע לא מהווה פגיעה משמעותית במתנגדים.  
ההקלה לבניית קיר עם פתחים בשיעור של 10% מעבר לקו בניין צפוני אחורי פורסמה שלא לצורך מאחר ולמגרש אין קו בניין אחורי (מדובר במגרש בין 2 רחובות עם 2 חזיתות קדמיות וחזיתות צדדיות בלבד) והבניה המוצעת בפאה זו היא התוך קו בניין צדדי מותר של 4 מ' (למעשה הבניה מוצעת במרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש).
2. מומלץ לדחות את ההתנגדות- תכנית הבקשה אינה מבקשת מרפסות בולטות כלפי בניין המתנגדים (למעט מרפסת הגג בקומת הגג החלקית, שאינה בולטת מקונטור הבניין).
3. מומלץ לדחות את ההתנגדות- החצרות האנגליות המוצעות משמרות מרחק של יותר מ-2.0 מ' מגבול המגרש עם בניין המתנגדים. בנוסף על אף החצרות המוצעות בבקשה המקורית חרגו משטח החצרות המותר לפאה, תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 17/01/24 כוללת חצרות אנגליות שלא חורגות מהשטח המותר.
4. מומלץ לדחות את ההתנגדות- קומת הגג מוצעת בהתאם לנדרש לפי תכנית ג'1. הקומה בנסיגה של 2.0 מ' כלפי החזית הקדמית לרחוב טבנקין יצחק, למעט חלק הבניין המשמש כגרום מדרגות כללי העולה לכל גובה הבניין (ואשר פורסמה כלפיו הקלה). בנוסף קומת הגג מקיימת נסיגה מלאה של 2.0 מ' כלפי רחוב ארם משה ונסיגה של 1.2 מ' מהחזיתות הצדדיות (מערבית ומזרחית). על אף שהקומה מוצעת ללא נסיגה בחזית הצדדית צפונית, קיום נסיגה לחזית זו נדרש רק בבניה בשלבים, ובבניה בו זמנית נתון לשיקול דעת מהנדס הוועדה, וניתן להמליץ לאשר את המוצע בבקשה.
5. מומלץ לדחות את ההתנגדות- מס' יח"ד המבוקשות (7 יח"ד, 6 מכוח תב"ע + יח"ד מכוח ג'1) לא מהוות סטיה נכרת מתכנית מאחר ומספר יח"ד המותר למגרש לפי תב"ע הוא 5.39 יח"ד, ובנוסף תכנית ג'1 מתירה (בתנאים מסוימים) תוספת של יח"ד בקומת הגג מעבר ליח"ד המותרות לפי תב"ע.  
מאחר והבקשה כוללת הגדלת יח"ד (לא כולל ג'1) בשיעור של 10.16% מסך יח"ד המותר במגרש, הנ"ל ניתן לאישור במסגרת הקלה ולא מהווה סטיה נכרת מתכנית. בנוסף לכך קומת הגג עומדת בכל תנאי תכנית ג'1 לתוספת יח"ד בקומת הגג ולכן ניתן לצרף גם אותה למספר יח"ד המותרות בבניין.
6. מומלץ לדחות את ההתנגדות- תוספת קומה חלקית מבוקשת בשל טופוגרפיית המגרש והבדלי הגובה הקיימים בקרקע המגרש וכן בין הרחובות ארם משה וטבנקין יצחק שמהגרש הנידון נמצא ביניהם .
7. לעניין ההתנגדות לתמ"א 38- הבניה המבוקשת אינה מכוח תמ"א 38 אלא בניה חדשה פלי תב"ע (בצרוף הקלות).

### ח"ד מהנדס הוועדה: (ע"י אהוד עמרם)

1. **לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מפלס כניסה חלקית שבהמשכה קומת מרתף גלויה בחלקה וקומת מרתף (2-), עבור 7 יח"ד. על הגג העליון: הסדרת מערכות טכניות לתפקוד הבניין בחלקו המזרחי, ובחלקו המערבי הסדרת גג פרטי ובריכת שחיה פרטית**

**על המגרש: הסדרת רמפה לירידה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת מצללה מחומר קל בחזית הקדמית לרחוב משה ארם ובמרווחים הצדדיים (המזרחי והצפוני), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש לרחובות טבנקין יצחק ומשה ארם, ובגבול המגרש הצדדי-מערבי, הקמת גדרות הפרדה פנימיות פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.**

## 2. לדחות את ההתנגדויות מנימוקים המפורטים לעיל בפרק התנגדויות.

כולל ההקלות הבאות:

14. תוספת של 0.61 יח"ד (כ-10%) והגדלת בצפיפות המותרת (לי תב"ע + ג'1) מ-6.39 יח"ד ל-7 יח"ד.
15. תוספת קומת כניסה חלקית מעבר ל-2 הקומות (+קומת עמודים) המותרות לפי התכנית החלה על המגרש, על מנת להסדיר כניסה לבניין.
16. הגבהת קומת עמודים בשיעור של 0.55 מ' מעבר ל-2.3 מ' המותרים לפי תכנית לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים.
17. תוספת של 6% (המהווים 53.94 מ"ר) מעבר ל-58% (521.42 מ"ר) המותרים לפי תכנית.
18. ניווד של כ-188 מ"ר מקומות א' ו-ב' לקומת העמודים לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים.
19. בניית קיר עם פתחים בשיעור של 0.5 מ' מעבר לקו בניין אחורי-צפוני של 5.0 מ' (10% מהמרווח).
20. בניית קיר עם פתחים בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-מערבי של 4.0 מ' (10% מהמרווח).
21. הבלטת מרפסות גזוזטרה בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 8.0 מ' (25% מהמרווח).
22. בניית קומת גג שבחלקה ללא נסיגה של 2.0 מ' מהחזית הקדמית כלפי רחוב טבנקין יצחק, בשל המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין הצמוד לחזית הקדמית של הבניין.
23. הקמת בריכת שחיה פרטית על הגג העליון.
24. חפירת חצר אנגלית במרווח הצדדי מזרחי במרחק של 1.9 מ' מקיר הבניין לעומת 1.5 מ' המותרים. ככפוף 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	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	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44,020 ₪.

## תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
2	התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מפלס כניסה חלקית שבהמשכה קומת מרתף גלויה בחלקה וקומת מרתף (2-), עבור 7 יח"ד. על הגג העליון: הסדרת מערכות טכניות לתפקוד הבניין בחלקו המזרחי, ובחלקו המערבי הסדרת גג פרטי ובריכת שחיה פרטית על המגרש: הסדרת רמפה לירידה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת מצללה מחומר קל בחזית הקדמית לרחוב משה ארם ובמרווחים הצדדיים (המזרחי והצפוני), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש לרחובות טבנקין יצחק ומשה ארם, ובגבול המגרש הצדדי-מערבי, הקמת גדרות הפרדה פנימיות פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- לדחות את ההתנגדויות מנימוקים המפורטים לעיל בפרק התנגדויות.

#### כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של 0.61 יח"ד (כ-10%) והגדלת בצפיפות המותרת (לי תב"ע + ג'1) מ-6.39 יח"ד ל-7 יח"ד.
- תוספת קומת כניסה חלקית מעבר ל-2 הקומות (+קומת עמודים) המותרות לפי התכנית החלה על המגרש, על מנת להסדיר כניסה לבניין.
- הגבהת קומת עמודים בשיעור של 0.55 מ' מעבר ל-2.3 מ' המותרים לפי תכנית לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים.
- תוספת של 6% (המהווים 53.94 מ"ר) מעבר ל-58% (521.42 מ"ר) המותרים לפי תכנית.
- ניוד של כ-188 מ"ר מקומות א' ו-ב' לקומת העמודים לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים.

6. בניית קיר עם פתחים בשיעור של 0.5 מ' מעבר לקו בניין אחורי-צפוני של 5.0 מ' (10% מהמרווח).
7. בניית קיר עם פתחים בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-מערבי של 4.0 מ' (10% מהמרווח).
8. הבלטת מרפסות גזוזטרה בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 8.0 מ' (25% מהמרווח).
9. בניית קומת גג שבחלקה ללא נסיגה של 2.0 מ' מהחזית הקדמית כלפי רחוב טבנקין יצחק, בשל המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין הצמוד לחזית הקדמית של הבניין.
10. הקמת בריכת שחיה פרטית על הגג העליון.
11. חפירת חצר אנגלית במרווח הצדדי מזרחי במרחק של 1.9 מ' מקיר הבניין לעומת 1.5 מ' המותרים. 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	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	מפרט שימור עצים בוגרים יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44,020 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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 ח"ן 13

7111/80	גוש/חלקה	23-0668	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	07/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0337-013	תיק בניין
541.00	שטח	23-00250	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

חברת הגמל לעובדי האוניברסיטה העברית בע"מ  
פרופ רקח 2, ירושלים 9190402

### עורך הבקשה

שמואל רוה  
צבי 12, רמת גן 5250429

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1350.68, במרתפים: מספר מרתפים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 18, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות קומת גג חלקית ומרתף, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות קומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר של 5.33 מקומות חנייה ע"י תשלום קרן חנייה.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

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

#	התנאי הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1174 מ.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ13.6.22 של עמיר אלומות יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	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.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

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

#	התנאי
	לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.

#### הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות קומת גג חלקית ומרתף, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות קומת גג חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר של 5.33 מקומות חנייה ע"י תשלום קרן חנייה.  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:  
תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1174 ט.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ13.6.22 של עמיר אלומות יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	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.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.

**הערות**

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה



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

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סמטת התבור 1

7227/19	גוש/חלקה	20-1226	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	01/09/2020	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0371-001	תיק בניין
274.00	שטח	20-00269	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לאה ריעני

דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140 אמנון חסיד  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140 יצחק חסיד  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140 אליהו חסיד  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140 אסנת סורי  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140 אהרון חסיד  
דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140

### עורך הבקשה

אילנה קוזניץ

בצלאל 15, תל אביב - יפו 6468315

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 110.74,  
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 7,

על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 7, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בן קומה 1 והקמת בניין חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר יציאה על הגג ובו 5 יח"ד. 2 קומות מרתף ובהן חניה במתקן אוט', מחסנים, שטח נלווה למגורים ומתקנים טכניים. הק

### חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 06/01/21, לאשר את ההקלה לטובת הקטנת קו הבניין הקדמי עד ל 1.5 מ' לפי קו הבניינים לרחוב ובסתירה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6 לפי סעיף 97 לחוק

### תנאים למתן היתר

# התנאי

1 אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

# התנאי

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

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום ____
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום ____
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא - הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועדו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר ..... : העצים יציבים".

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

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:**

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 06/01/21, לאשר את ההקלה לטובת הקטנת קו הבניין הקדמי עד ל 1.5 מ' לפי קו הבניינים לרחוב ובסתירה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6 לפי סעיף 97 לחוק. תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

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

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

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום _____
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום _____
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא - הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	יש לוודא ולדאוג ליציבות העצים שיועזו לשימור ובמסגרת המסמכים שיצורפו לבקשה לאכלוס/גמר (המוקדם מבין השניים) יש להגיש מכתב חתום על ידי אגרונום מטעם בעל ההיתר ובו משפט אחד בנוסח: "בהתייחס לעצים שנקבעו לשימור בהיתר בניה מספר ..... : העצים יציבים".

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.

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עקיבא אריה 20, חיותמן 10

6213/1040	גוש/חלקה	23-0200	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	26/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0569-020	תיק בניין
318.00	שטח	22-00847	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

צבי מרדכי קניגסבורך  
דובנוב 10, תל אביב - יפו 6473209

### עורך הבקשה

אושרי יניב  
סוקולוב 265, רמת השרון

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 135.97, במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדר משחקים וממ"ד, על הגג: חדרי יציאה, אחר: חדר טכני חדרי שינה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	גוש סאמרס - עקיבא אריה 20, תל אביב - יפו 6215420	לאחרונה הנכס הנל נרכש. מיד עם הרכישה ובטרם הגשת היתרי הבניה לעיריית תל אביב, כרת בעל הנכס החדש את כל העצים היפיפיים והעתיקים אשר היו על המגרש הנ"ל. זו השחתה לשמה ונדרשת מעורבת שלכם. ניתן לראות שאריות של גזעים במקום. תודה

#### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	כחלק מתנאי הסף לקליטת הבקשה הינה בחינה של תחנת גנים ונוף במכון הרישוי תוך הגשה של סקר אגרונום שם נראים שני עצים לשימור ופיצוי ערך נופי ללא כריתות, ובהתאם לכך ניתנה חו"ד חיובית בתחנה זו ואישור קליטת	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	הבקשה.	

**חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 2 קומות עבור יחידת דיור אחת ובניית בניין בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד (קוטג'), בפינת הרחובות חיותמן ועקיבא אריה, עם קיר משותף לבניין הסמוך ממזרח בכתובת חיותמן 12. התקבל אישור השכנים להארכת הקיר המשותף.

2. לא לקבל את ההתנגדות שכן כחלק מתנאי הסף לקליטת הבקשה הינה בחינה של תחנת גנים ונוף במכון הרישוי, תוך הגשה של סקר אגרונום. שם נראים שני עצים לשימור ופיצוי ערך נופי ללא כריתות, ובהתאם לכך ניתנה חו"ד חיובית בתחנה זו ואישור קליטת הבקשה.

**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	אישור פיקוד העורף
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	התנאי
1	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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים

**עיר ללא הפסקה**

- | # | התנאי  |
|---|--|
|   | לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.   |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.                          |
| 4 | * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |

#### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה   |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת |
| 3 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.  |
| 4 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון   |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.  |
| 6 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. עץ 1 ו 2   |

#### הערות

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/01/2024:

מלי פולישוק: המתנגד טוען שמי שרכש את הבית כרת את כל העצים ולאחר מכן הגיש את הבקשה. ככה רשום בהתנגדות שהוגשה. שהוא הגיש את הבקשה כביכול היו 2 עצים וכך הוא חסך לעצמו המון כסף. אודי כרמלי: זו עבירה על החוק.  
מלי פולישוק: ואם זה לא עצים לשימור אז בכלל לא צריך את האשור שלכם?  
אודי כרמלי: זה לא מדויק.  
מלי פולישוק: מה אתם עושים במצב כזה? הסתכלתי במפות ורואים שלפני 6 שנים היו הרבה עצים. הראלה אוזן אברהם: כל האירוע הזה לא קשור לוועדה המקומית אלא קשור לפקיד היערות. סמכות האכיפה היא של פקיד היערות. נכון זה מקומם - אך זה החוק.  
דורון ספיר: זה בעייתי כי את לא יודעת מי ומתי נכרת. זה הליך פלילי.  
ליאור שפירא: יש אפשרות להביא את הבקשה לדיון בצוות התנגדויות.  
מלי פולישוק: אני חושבת שצריך לבדוק אולי השכנים צילמו ואני מסכימה עם ליאור.  
דורון ספיר: אז תעבירו את הבקשה לדיון בצוות התנגדויות.  
הראלה אברהם אוזן: הבקשה הזו לא אמורה לדון בוועדה הזו. ההקלות שפורסמו לא נדרשות או לא רלבנטיות ולכן יש לדון בבקשה הזו בוועדת רישוי.  
דורון ספיר: להעביר את הבקשה לדיון ברשות רישוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0003-2 מתאריך 31/01/2024:



עיריית תל-אביב-יפו

אגף רישוי ופיקוח על הבנייה

הגשה מקוונת: 24967 בקשת רישוי: 23-0200  
עמ' 57

**להעביר את הבקשה לדיון ברשות רישוי.**

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כרם התימנים 22, כרם התימנים 24

7467/17	גוש/חלקה	23-0086	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	10/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0434-024	תיק בניין
117.00	שטח	22-01802	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קרן מוסטקי מייליך  
כרם התימנים 22, תל אביב - יפו 6560856 רונת דורן  
כרם התימנים 22, תל אביב - יפו 6560856

### עורך הבקשה

פאולה ליאני  
לפין 8, תל אביב - יפו 65258

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 154.25, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר: חדר משחקים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: חניה, מסתור אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 2, על הגג: קולטי שמש, פרגולה, אחר: בריכה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
עיקרי טענות המתנגדים להלן: התוכנית להקמת בריכה בגג מהסיבות הבאות: 1. מיקום בריכה בגג בסמיכות רבה למקום מגורנו תגרום למטרד ולרעש ומכאן לירידה באיכות חיינו.	זמיר-סרויה שיבולת - אלישיב 3, תל אביב - יפו 6560536, חוסן נח - אלישיב 3, תל אביב - יפו 6560536, חוסן צהלה - אלישיב 3, תל אביב - יפו 6560536, מורלי ישראל - אלישיב 3, תל אביב - יפו 6560536, פילץ ארז - אלישיב 3, תל אביב - יפו 6560536, פילץ הנטר תמרה - אלישיב 3, תל אביב - יפו 6560536	1

#### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	המתנגדים מתגוררים בבניין הצמוד לבניין המבוקש מדרום, בהתייחס	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>להתנגדותם נציין כי: הקלה להקמת בריכה על גגות מקובלת באזור זה וניתנה אף לבקשות אחרות, אין אנו רואים שוני מבריכת שחייה על גגות מכל פעילות אחרת שעלולה להוות מטרד של רעש, ככל שכן יש לפנות לגורמים הרלוונטיים לצורך טיפול</p>	

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת כמפורט:

- חפירת קומת מרתף אחד עבור שטח נלווה לדירה בקומת קרקע, השימושים במרתף: חדר משחקים, חדר כושר, חדר רחצה וממ"ד חצר אנגלית עם בור חלחול כחלק מפתרון החלחול.

- בקומת הקרקע, בחזית קדמית מסתור אשפה, פילר חשמל מד מים ומסתור גז. המוסתרים מאחורי דלת לובי כניסה לבניין, מעלית וגרם מדרגות, חניה פרטית, כניסה לדירה מס. 1 וחצר פרטית המשויכת לדירה.

- בקומה השנייה: מפלס עליון של דירת קומת קרקע (מדרגות מפנים הדירה) ומפלס תחתון של דירת דופלקס (מס. 2) שהכניסה אליה מקומה 3.

בקומה השלישית: לובי קומתי, כניסה ליח"ד מס. 2 יחידת הדיור כוללת ממ"ד ומרפסת. גרם מדרגות ירידה לקומה 2. וגרם מדרגות עליה לקומה 3.

בקומת גג חלקית: מפלס עליון של יח"ד מס. 2 עם מרפסת גג הצמודה לדירה ופרגולה בצמוד. על הגג העליון: שטח הגג מוצמד לדירה מס. 2 ו בגג בריכת שחיה בנוסף מערכות סולריות על הגג לדירה

סה"כ מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד וחנייה אחת.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר.
- הוספת בריכת שחיה על הגג (ללא קירוי).

2. לדחות את ההתנגדות לעניין הקמת הבריכה על הגג, שכן זוהי הקלה המאושרת בכל תחום רובע 5 ו-6 ולא נראה שהנ"ל יהווה מטרד בשונה מכל שימוש אחר על הגג.

3. לאשר פתרון חנייה עבור 1.66 מקומות ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק	
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.	

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	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.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	בסיום הבנייה ישתל עץ אחד בגודל 10 לפחות בערך של 700 ש"ח לפחות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

### הערות

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

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 15**
  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024:**

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת כמפורט:
  - כפירת קומת מרתף אחד עבור שטח נלווה לדירה בקומת קרקע, השימושים במרתף: חדר משחקים, חדר כושר, חדר רחצה וממ"ד חצר אנגלית עם בור חלחול כחלק מפתרון החלחול.
  - בקומת הקרקע, בחזית קדמית מסתור אשפה, פילר חשמל מד מים ומסתור גז המוסתרים מאחורי דלת לובי כניסה לבניין, מעלית וגרם מדרגות, חניה פרטית, כניסה לדירה מס. 1 וחצר פרטית המשויכת לדירה.
  - בקומה השנייה: מפלס עליון של דירת קומת קרקע (מדרגות מפנים הדירה) ומפלס תחתון של דירת דופלקס (מס. 2) שהכניסה אליה מקומה 3.
  - בקומה השלישית: לובי קומתי, כניסה ליח"ד מס. 2 יחידת הדיור כוללת ממ"ד ומרפסת.
  - גרם מדרגות ירידה לקומה 2. וגרם מדרגות עליה לקומה 3.
  - בקומת גג חלקית: מפלס עליון של יח"ד מס. 2 עם מרפסת גג הצמודה לדירה ופרגולה בצמוד.
  - על הגג העליון: שטח הגג מוצמד לדירה מס. 2 ו בגג בריכת שחיה בנוסף מערכות סולריות על הגג לדירה סה"כ מתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד וחנייה אחת.
- כולל ההקלות הבאות:
  - א. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר.
  - ב. הוספת בריכת שחיה על הגג (ללא קירוי).
2. לאשר פתרון חנייה עבור 1.66 מקומות ע"י השתתפות בקרן חנייה.
3. לדחות את ההתנגדות לעניין הקמת הבריכה על הגג, שכן זוהי הקלה המאושרת בכל תחום רובע 5 ו-6 ולא נראה שהנ"ל יהווה מטרד בשונה מכל שימוש אחר על הגג.

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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

**תנאים בהיתר**

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

#	תנאי
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	בסיום הבנייה ישתל עץ אחד בגודל 10 לפחות בערך של 700 ש"ח לפחות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

#### הערות

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

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

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

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יהודה הלוי 8א

6923/33	גוש/חלקה	23-0449	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	16/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	א0006-008	תיק בניין
384.00	שטח	20-02383	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בע"מ מה יפית אינסט  
הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921

### עורך הבקשה

אורלי שרם  
הר סיני 2, תל אביב - יפו 6581602

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 517.11, במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מיועד לגלריה ובו קומת מרתף, קומת קרקע, גינת גג, גדרות היקפיות וגיבון, בקומת הקרקע: אחר: קומת מרתף, קומת קרקע, גינת גג, גדרות היקפיות וגיבון, על הגג: אחר: קומת מרתף, קומת קרקע, גינת גג, גדרות היקפיות וגיבון, בחצר: אחר: קומת מרתף, קומת קרקע, גינת גג, גדרות היקפיות וגיבון, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.17.

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

1. לאשר את הבקשה להקמת מבנה עבור תערוכה פומבית בגובה קומה אחת מעל מרתף הכולל ממ"ד וחדר טכני, עם פיתוח שטח, חצרות אנגליות, בריכת נוי, פרגולה, חניה עילית וגדרות בגבולות המגרש.

### בתוספת ההקלות הבאות:

- הגבהה חלקית של הגדר הקדמית לצורך יצירת גדר רציפה והסתרת מתקנים טכניים והתאמה לתכנון הגדרות בבניינים לשימור משני צידי הבניין ולגדר התואמת את המגרש ממול ברחוב.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

#	התנאי
	כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2006.

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו. עץ 89
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/01/2024:

דורון ספיר: זה מבנה זמני? יש לו זכויות לשלוש קומות?  
שמעון ברנשטיין: לא זמני. הוא לא רוצה לנצל את כל הזכויות שמגיעות לו.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

1. לאשר את הבקשה להקמת מבנה עבור תערוכה פומבית בגובה קומה אחת מעל מרתף הכולל ממ"ד וחדר סכני, עם פיתוח שטח, חצרות אנגליות, בריכת נוי, פרגולה, חניה עילית וגדרות בגבולות המגרש.

בתוספת ההקלות הבאות:

25. הגבהה חלקית של הגדר הקדמית לצורך יצירת גדר רציפה והסתרת מתקנים טכניים והתאמה לתכנון הגדרות בבניינים לשימור משני צידי הבניין ולגדר התואמת את המגרש ממול ברחוב.  
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2006.

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו. עץ 89
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סוקולוב 84

6957/18	גוש/חלקה	23-0264	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	14/02/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0196-084	תיק בניין
281.00	שטח	20-01927	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ישראל כץ  
לסל 10, תל אביב - יפו 63409

### עורך הבקשה

ישראל כץ  
לסל 10, תל אביב - יפו 63409

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): חדר הסקה, מרתף, שימוש מבוקש: שימוש חורג לצמיתות ממרתף וחדר הסקה למשרד לבעל מקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: 1-1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 58, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. מבקש ההיתר הינו בעלים של מחסן בקומת המרתף - בקשתו לשינוי יעוד כמשרד בשנת 1970 נדחתה. 2. מבקש ההיתר עושה כבר היום באופן לא חוקי ומזה שנים רבות שימוש במחסן כדירת מגורים להשכרה ולזמן מסוים ואף כעסק למספרה. קבלת בקשתו הנוכחית תהיה בבחינת מתן פרס לאדם אשר עבר על החוק ועשה שימוש חורג בנכס. 3. הבניין עומד בפני הגשת בקשה להיתר ע"פ חוק תמ"א 38 קבלת בקשתו זו תפר את האיזונים בין בעלי הדרות בבניין ובפרויקט. 4. לעניין השטח- במבקש הינו בעלים של 44.27 מ"ר בתוך הבקשה מנסה המבקש לספח לעצמו ללא כל עלות ובמסווה של חוקיות עוד 14 מ"ר ששייכים בעצם לכלל דיירי הבניין. 5. בבקשה המקוונת ראיתי כי המבקש מבקש לשנות יעוד לא רק למשרד אלא אף גרוע מכך הוא מבקש שימוש חורג למסחר	ישראל אמנון - פן אלכסנדר 21, תל אביב - יפו 6964123	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>מסעדה, גן ילדים – מדובר בבניין מגורים בשכונה שקטה התרת אחד השימושים הנזכרים תהווה פגיעה באיכות החיים בבניין – ואותו מבקש שאינו גר בבניין בפועל מנסה לייצר לעצמו הכנסות ללא כל התחשבות בשאר בעלי הדירות – מסעדה ואפילו גן ילדים מהווים מוקדי רעש לכלוך וריח.</p>		
<p>1 המקום כבר היום משמש באופן בלתי חוקי כדירת מגורים ומשתמש שטח לא לו. - קבלת הבקשה תהייה בבחינת הכשרת השרץ שנולד בחטא 2 הבניין בתהליכים מתקדמים לפרוייקט תמ"א וכל היתר כזה פוגע ברצון רוב בעלי הדירות - הבקשה אומר להיות מוגשת בשבוע הקרוב . 3. הגשה הבקשה ע"י בעלי המרתף היא בשל רצונם לתקוע מקל בגלגלי פרוייקט התמא</p>	<p>ישראל חרותה - פן אלכסנדר 21, תל אביב - יפו 6964123</p>	2
<p>מבקש ההיתר הוא בעלים של מחסן בקומת המרתף . (2) לעניין הבקשה לשינוי שימוש: אנו מתנגדים להפוך את המחסן לשימוש אחר שאינו השימוש המותר. (3) לעניין השטח המבוקש: הבניין נמצא בתהליכים מתקדמים לקראת הגשת בקשה לחיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38, עליה חתמו רוב הדיירים. אנו זקוקים לשטחים הנותרים במרתף - לשימוש כלל בעלי הדירות בבניין. בכוונת המבקש לשנות שימוש לשימוש חורג למשרד למסחר מסעדה גן ילדים. מדובר בבניין מגורים בשכונה שקטה. התרת אחד מהשימושים המוזכרים יהווה פגיעה באיכות חיינו ובערך הנכס. מסעדה מסחר גן ילדים הינם שימושים קשים מבחינת רעש, תנועה וריח. אנו מתנגדים לבקשת בעל המחסן .</p>	<p>לויט חיים - לנדאו 11, קרית אנו 5555111, רז אביביה - יוסי בן יוסי 10, תל אביב - יפו 6813245</p>	3
<p>(1) מבקש ההיתר הוא בעלים של מחסן בקומת המרתף בשטח של 44.27 מ"ר. כבר בשנת 1970 ביקש לשנות את השימוש למשרד ובקשתו לא אושרה. (2) לעניין הבקשה לשינוי שימוש: מבקש ההיתר עושה כבר היום (ומזה שנים רבות) שימוש במחסן הנ"ל כדירת מגורים ואף משכיר אותה - בניגוד לשימוש המותר עפ"י ההיתר. אני מתנגדת להפוך את המחסן לשימוש אחר זולת מחסן. שימוש אחר מכביד על תשתיות הבניין וישנה את איזון השטחים בפרוייקט תמ"א 38 אליו אנו נערכים בימים אלה ממש. (3) לעניין השטח המבוקש: המבקש הוא בעלים של 44.27 מ"ר. בעצם הבקשה הנ"ל הוא מנסה לספח לעצמו באופן חוקי עוד 14 מ"ר מעבר לשטח ששייך לו. אציין כי זה שנים רבות המבקש משתמש בשטחים ציבוריים ובעצם כבר סיפח אותם לעצמו, ללא אישור שאר הבעלים וללא היתר בניה כדיון. כעת הוא גם זורה חול בעיני הוועדה ומנסה בתואנה של "שינוי שימוש" להכשיר גניבה של 14 מ"ר! (4) מעבר לנושא הבקשה ההזויה לשינוי שימוש והניסיון לספח שטחים - אני מבקשת לעדכנכם כי הבניין נמצא בתהליכים מתקדמים לקראת הגשת בקשה לחיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38,</p>	<p>מורג מיכל - בארי 21, הרצליה 4645621, מורג סלע תמר - הר שחר מכבים רעות 603, מודיעין-מכבים-רעות 7179901</p>	4

נימוק	מתנגדים	#
<p>עליה חתמו רוב הדיירים. חשוב לנו לחזק את המבנה מפני רעידות אדמה, ואני מניחה שהבקשה תאושר על ידכם. אנו כמובן זקוקים לשטחים אותם מנסה המבקש לספח לעצמו, כחלק מטבלת האיזון בין הדיירים ליזם - ואין שום סיבה שניתן אותם למבקש.</p> <p>אי לכך אנחנו מתנגדות בתוקף לבקשת בעל המחסן העבריין. אנו מקוות שהוועדה לא תיתן ידה בעידוד עבריינות בנייה.</p>		
<p>אנחנו שולחות שוב את ההתנגדות בתוספת סעיף 5 הקריטי. בנוסף - אנחנו מנסות להעלות לטופס מספר צרופות - והמערכת נתקעת - אלה מסמכים חשובים המראים את שטח הדירה של המבקש - כפי שמופיע בנסח המקרקעין ובתשריט בית משותף. אנא חזרו אלינו והסבירו לאן נוכל להעביר את הצרופות. תודה.</p> <p>(1) מבקש ההיתר הוא בעלים של מחסן בקומת המרתף בשטח של 44.27 מ"ר. כבר בשנת 1970 ביקש לשנות את השימוש למשרד ובקשתו לא אושרה.</p> <p>(2) לעניין הבקשה לשינוי שימוש: מבקש ההיתר עושה כבר היום (ומזה שנים רבות) שימוש במחסן הנ"ל כבדירת מגורים ואף משכיר אותה - בניגוד לשימוש המותר עפ"י ההיתר. אני מתנגדת להפוך את המחסן לשימוש אחר זולת מחסן. שימוש אחר מכביד על תשתיות הבניין וישנה את איזון השטחים בפרויקט תמ"א 38 אליו אנו נערכים בימים אלה ממש.</p> <p>(3) לעניין השטח המבוקש: המבקש הוא בעלים של 44.27 מ"ר. בעצם הבקשה הנ"ל הוא מנסה לספח לעצמו באופן חוקי עוד 14 מ"ר מעבר לשטח ששייך לו. אציין כי זה שנים רבות המבקש משתמש בשטחים ציבוריים ובעצם כבר סיפח אותם לעצמו, ללא אישור שאר הבעלים וללא היתר בניה כדין. כעת הוא גם זורה חול בעיני הוועדה ומנסה בתואנה של "שינוי שימוש" להכשיר גניבה של 14 מ"ר!</p> <p>(4) מעבר לנושא הבקשה ההזויה לשינוי שימוש והניסיון לספח שטחים - אני מבקשת לעדכנכם כי הבניין נמצא בתהליכים מתקדמים לקראת הגשת בקשה לחיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38, עליה חתמו רוב הדיירים. חשוב לנו לחזק את המבנה מפני רעידות אדמה, ואני מניחה שהבקשה תאושר על ידכם. אנו כמובן זקוקים לשטחים אותם מנסה המבקש לספח לעצמו, כחלק מטבלת האיזון בין הדיירים ליזם - ואין שום סיבה שניתן אותם למבקש.</p> <p>(5) במערכת המקוונת גילינו שבכוונת המבקש לשנות שימוש לא רק למשרד (כפי שמופיע במסמך שנשלח אלינו על ידכם) - אלא גרוע מכך - הוא מבקש שימוש חורג למסחר מסעדה גן ילדים (מצורף צילום מסך מהבקשה כפי שמופיעה במערכת המקוונת). מדובר בבניין מגורים בשכונה שקטה. התרת אחד מהשימושים המוזכרים יהווה פגיעה באיכות חיינו ובערך הנכס. המבקש לא מתגורר בבניין ומנסה לייצר לעצמו הכנסות ללא התחשבות בבעלי הדירות ובשכנים. מסעדה מסחר גן ילדים הינם שימושים קשים מבחינת רעש, תנועה וריח.</p>	<p>מורג מיכל - בארי 21, הרצליה 4645621, סלע מורג תמר - הר שחר מכבים רעות 603, מודיעין-מכבים-רעות 7179901</p>	<p>5</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>אי לכך אנחנו מתנגדות בתוקף לבקשת בעל המחסן העבריין. אנו מקוות שהוועדה לא תיתן ידה בעידוד עבריינות בנייה.</p>		
<p>(1) מבקש ההיתר הוא בעלים של מחסן בקומת המרתף בשטח של 44.27 מ"ר. כבר בשנת 1970 ביקש לשנות את השימוש למשרד ובקשתו לא אושרה. (2) לעניין הבקשה לשינוי שימוש: מבקש ההיתר עושה כבר היום (ומזה שנים רבות) שימוש במחסן הנ"ל כבדירת מגורים ואף משכיר אותה - בניגוד לשימוש המותר עפ"י ההיתר. אני מתנגדת להפוך את המחסן לשימוש אחר זולת מחסן. שימוש אחר מכביד על תשתיות הבניין וישנה את איזון השטחים בפרויקט תמ"א 38 אליו אנו נערכים בימים אלה ממש. (3) לעניין השטח המבוקש: המבקש הוא בעלים של 44.27 מ"ר. בעצם הבקשה הנ"ל הוא מנסה לספח לעצמו באופן חוקי עוד 14 מ"ר מעבר לשטח ששייך לו. אציין כי זה שנים רבות המבקש משתמש בשטחים ציבוריים ובעצם כבר סיפח אותם לעצמו, ללא אישור שאר הבעלים וללא היתר בניה כדין. כעת הוא גם זורה חול בעיני הוועדה ומנסה בתואנה של "שינוי שימוש" להכשיר גניבה של 14 מ"ר! (4) מעבר לנושא הבקשה ההזויה לשינוי שימוש והניסיון לספח שטחים - אני מבקשת לעדכנכם כי הבניין נמצא בתהליכים מתקדמים לקראת הגשת בקשה לחיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38, עליה חתמו רוב הדיירים. חשוב לנו לחזק את המבנה מפני רעידות אדמה, ואני מניחה שהבקשה תאושר על ידכם. אנו כמובן זקוקים לשטחים אותם מנסה המבקש לספח לעצמו, כחלק מטבלת האיזון בין הדיירים לזים - ואין שום סיבה שניתן אותם למבקש. (5) במערכת המקוונת גילינו שבכוונת המבקש לשנות שימוש לא רק למשרד (כפי שמופיע במסמך שנשלח אלינו על ידכם) - אלא גרוע מכך - הוא מבקש שימוש חורג למסחר מסעדה גן ילדים (מצורף צילום מסך מהבקשה כפי שמופיעה במערכת המקוונת). מדובר בבניין מגורים בשכונה שקטה. התרת אחד מהשימושים המוזכרים יהווה פגיעה באיכות חיינו ובערך הנכס. המבקש לא מתגורר בבניין ומנסה לייצר לעצמו הכנסות ללא התחשבות בבעלי הדירות ובשכנים. מסעדה מסחר גן ילדים הינם שימושים קשים מבחינת רעש, תנועה וריח.</p> <p>אי לכך אנחנו מתנגדות בתוקף לבקשת בעל המחסן העבריין. אנו מקוות שהוועדה לא תיתן ידה בעידוד עבריינות בנייה.</p>	<p>מורג מיכל - בארי 21, הרצליה 4645621, סלע מורג תמר - הר שחר מכבים רעות 603, מודיעין-מכבים- רעות 7179901</p>	<p>6</p>
<p>אי לכך אנחנו מתנגדות בתוקף לבקשת בעל המחסן העבריין. אנו מקוות שהוועדה לא תיתן ידה בעידוד עבריינות בנייה.</p> <p>מזוהר בביניין מגורים בשכונת מגורים. אין עוד מתקנים כמוצעים, בוודאי לא מסעדה, בביניינים הסמוכים. ברח' ירמיהו יש מבחר מסעדות. אין בביניין או ברחוב אפשרות חניה אשר תאפשר את הפעילות המוצעת ועצם הפעילות תגרום לקשיים רבים המבקש רוצה להפקיע לטובתו כ 14 מ"ר מהרכוש הציבורי ללא</p>	<p>ששר נדב - סוקולוב 84, תל אביב - יפו 6228442</p>	<p>7</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>אישור כלל הבעלים, כנרדש -הביניין נמצא בשלבים מתקדמים לפינוי בינוי במסגרת תמא 38. אישור הבקשה יעצור למעשה את התהליך. נראה שבמידה מסויימת כל מטרת הבקשה היא להגיע לתנאים טובים יותר במסגרת הפינוי בינוי -הבקשה תוריד באופן מהותי את ערך הדירה שברשותי (ברשות המשפחה) הנמצאת ממש מעל אזור הבקשה. זאת בשל רעש, ליכלוך צפוי, בעיות חניה ועוד. אנחנו רואים עצמנו ניזוקים באופן ישיר בשל הבקשה והפעילות המתוכננת. - המבקש כבר היום הפך את המחסן לדירה משרד ומשכיר אותם - זאת באופן לא חוקי בבירור. כלומר הוא בחזקת טובל ושרץ בידיו... טוב תעשה מחלקת הפיקוח של העיריה אם תערוך ביקורת במקום.  על כל אלו אני מתנגד באופן נחרץ לבקשה</p>		

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל	<p>יש צדק בדברי המתנגדים כאשר ניתן לקבל את ההתנגדויות שכן: 1. תכנית הבקשה אכן כוללת הרחבת שטח מרתף קיים לשימוש חורג למשרד בשטח החורג מהיתר הבניה המאושר (44.27 מ"ר) ומבעלות המבקש ואף בהתאם לנסח הטאבו. 2. הרחבת קומת המרתף בהתאם להיתר הקיים לבניית הבניין, נעשית על חשבון שטח נוסף במרתף אשר מהווה שטח משותף לכלל דיירי הבניין ולא למבקש נשוא הבקשה. 3. בהתאם לתכנית הבקשה הנדונה לא נתבקשו שימושים של מסעדה, גן ילדים ומסחר, אלא שימוש של משרדים וכמו כן לא נמצאה תלונה/תביעה פעילה ע"י מחלקת פיקוח לבנייה לא חוקית בשל קיום דירה/מסחר בפועל בקומה זו שלא כדין בהתאם לחו"ד מחלקת פיקוח. בהתאם לתכנית ע"1, סעיף 2.10.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 שימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים אך במקרה הנדון לאור היקף ההתנגדויות, בין היתר לכך שהבקשה כוללת שטח אשר איננו בבעלות המבקש, לא ניתן להתיר את המבוקש עוד מבלי להתייחס לטענת המתנגדים שהדבר מהווה מטרד עבורם. 4. באשר לקידום תמ"א 38 בבניין נשוא הבקשה והחשש לפגיעה במימוש הליך ההתחדשות עבורו באם יאושר התכנון הנדון. טענה זו איננה רלוונטית מאחר ונכון ליום זה לא נראתה התכנות לקידום תכנית תמ"א 38 לבניין.</p>	1
מומלץ לקבל		2
מומלץ לקבל		3
מומלץ לקבל		4
מומלץ לקבל	<p>ניתן לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה כוללת הרחבת שטח מרתף קיים לשימוש חורג למשרד בשטח החורג מהיתר הבניה ומבעלות המבקש. בהתאם לכך לא מומלץ לאשר הרחבת מרתף על חשבון שטח משותף ומומלץ לקבל את ההתנגדות.</p>	5

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל	ניתן לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה כוללת הרחבת שטח מרתף קיים לשימוש חורג למשרד בשטח החורג מהיתר הבניה ומבעלות המבקש. בהתאם לכך לא מומלץ לאשר הרחבת מרתף על חשבון שטח משותף ומומלץ לקבל את ההתנגדות.	6
מומלץ לקבל	ניתן לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה כוללת הרחבת שטח מרתף קיים לשימוש חורג למשרד בשטח החורג מהיתר הבניה ומבעלות המבקש. בהתאם לכך לא מומלץ לאשר הרחבת מרתף על חשבון שטח משותף ומומלץ לקבל את ההתנגדות.	7

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

- לא ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר ממרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי שכן חלק מהשטח המבוקש לשימוש חורג למשרד כולל הרחבת המרתף בשטח שאינו בבעלות המבקש ומבוקשים שינויים בחלל המדרגות המשותף ללא הסכמת הבעלים.
- לקבל את טענות המתנגדים שכן לא הוצגה היתכנות קניינית לבקשה.

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	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)

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

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

- לא ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר ממרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי שכן חלק מהשטח המבוקש לשימוש חורג למשרד כולל הרחבת המרתף בשטח שאינו בבעלות המבקש ומבוקשים שינויים בחלל המדרגות המשותף ללא הסכמת הבעלים.
  - לקבל את טענות המתנגדים שכן לא הוצגה היתכנות קניינית לבקשה.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך בר-לב חיים 195, שדרות ששת הימים 1, שדרות ששת הימים א1

7242/32	גוש/חלקה	22-1967	בקשה מספר
נוה אליעזר וכפר שלם מזרח	שכונה	05/12/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3671-195	תיק בניין
2,428.00	שטח	21-00219	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

משה חדיף בניין והשקעות בע"מ  
דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204

### עורך הבקשה

יובל שלום צפנת  
תובל 40, רמת גן

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 35, מספר יח"ד מורחבות: 48, קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

לאשר את הבקשה לשיפוץ וחיזוק בפני רעידת אדמה של בניין מגורים טורי קיים המכיל 48 יח"ד ב-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הרחבת הדירות הקיימות, מילוי קומת העמודים, הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 35 יח"ד חדשות מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הוועדה, ע"י:

1. הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים ע"י מעטפת לחיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה.
2. תוספת של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל 48 יח"ד הקיימות.
3. מילוי וסגירת קומת עמודים מפולשת עבור 5 יח"ד חדשות, ושטחים ציבוריים.
4. תוספת 2 קומות (שישית ושביעית) עבור 24 יח"ד חדשות (12 יח"ד בכל קומה) מעל ובקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
5. הוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1 עבור 6 יח"ד חדשות עם מרפסות גג ופרגולה כ"א.
6. לאשר חריגה מקו בניין לחזית שדרות ששת הימים ודרך בר לב וחריגה מקו בניין צדדי מערבי במרחק שלא יקטן מ-2 מ'.
8. לאשר הקלה מנסיגות בבנייה על הגג והצמדה לחזיתות דרומית ומערבית.
9. לאשר הקלה למתקן חניה תת קרקעי במרחק של כ-6.6 מ' במקום כ-20.5 מ' המותרים.
10. לאשר הקלה להבלטת מרפסות לחזית קדמית עד 40% מקו הבניין (עד 2 מ').

## לאשר פתרון חלופי להסדרת 24 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16877 ש"ח.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
7	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
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	מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.
2	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 9 שיועד להעתקה לשטח ציבורי.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

#	התנאי
7	לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> . 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	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי הדירות בבניין. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.
4	שער חניה: לא יותר מחסום זרוע או שער הרמה (שכיוון תנועתם מעלה-מטה) אלא אם כן הם משולבים במבנה חניה או בחניה מקורה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

לאשר את הבקשה לשיפוץ וחיזוק בפני רעידת אדמה של בניין מגורים טורי קיים המכיל 48 יח"ד ב-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הרחבת הדירות הקיימות, מילוי קומת העמודים, הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 35 יח"ד חדשות מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הוועדה, ע"י:

1. הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים ע"י מעטפת לחיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה.
2. תוספת של עד 25 מ"ר כולל מ"ד לכל 48 יח"ד הקיימות.
3. מילוי וסגירת קומת עמודים מפולשת עבור 5 יח"ד חדשות, ושטחים ציבוריים.
4. תוספת 2 קומות (שישית ושביעית) עבור 24 יח"ד חדשות (12 יח"ד בכל קומה) מעל ובקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
5. הוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1 עבור 6 יח"ד חדשות עם מרפסות גג ופרגולה כ"א.
6. לאשר חריגה מקו בניין לחזית שדרות ששת הימים ודרך בר לב וחריגה מקו בניין צדדי מערבי במרחק שלא יקטן מ-2 מ'.
8. לאשר הקלה מנסיגות בבנייה על הגג והצמדה לחזיתות דרומית ומערבית.
9. לאשר הקלה למתקן חניה תת קרקעי במרחק של כ-6.6 מ' במקום כ-20.5 מ' המותרים.
10. לאשר הקלה להבלטת מרפסות לחזית קדמית עד 40% מקו הבניין (עד 2 מ').

לאשר פתרון חלופי להסדרת 24 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16877 ט.
6	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.
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	מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.
2	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 9 שיועד להעתקה לשטח ציבורי.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	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.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> .
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי הדירות בבניין. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.
4	שער חניה: לא יותר מחסום זרוע או שער הרמה (שכיוון תנועתם מעלה-מטה) אלא אם כן הם משולבים במבנה חניה או בחניה מקורה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 23 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.

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלון יגאל 154

7110/247	גוש/חלקה	23-0574	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	20/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	0644-154	תיק בניין
1,007.00	שטח	21-02034	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שרה קובלסקי  
 ת.ד. 14, תל אביב - יפו 6100001 גליה גלית דולב  
 ת.ד. 10, תל אביב - יפו 6100001 דוד סיוון  
 ת.ד. 7, תל אביב - יפו 6100001 שרון ברומט  
 ת.ד. 20, תל אביב - יפו 6100001 רונית כהן  
 ת.ד. 18, תל אביב - יפו 6100001 אריאלה רוזנטל  
 ת.ד. 21, תל אביב - יפו 6100001 אורי איתן  
 ת.ד. 15, תל אביב - יפו 6100001 צבי יוסיפוביץ  
 ת.ד. 23, תל אביב - יפו 6100001 שולמית סימן טוב  
 ת.ד. 12, תל אביב - יפו 6100001 דוד רז  
 ת.ד. 8, תל אביב - יפו 6100001 עמוס לוי  
 ת.ד. 16, תל אביב - יפו 6100001 אריאלה דברת  
 ת.ד. 19, תל אביב - יפואור גרפונקל  
 ת.ד. 3, תל אביב - יפו 6100001 יעל פסקל  
 ת.ד. 24, תל אביב - יפו 6100001

### עורך הבקשה

דינה גלר  
 הרב רובין 43, ירושלים 9773095

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 14, קומה בה מתבצעת התוספת: קומות 1-6, שטח התוספת (מ"ר): 168, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 83.29, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: לא מבוקשים שינויים פנימיים, תוספת אחרת: תוספת מרפסות שמש עבור 14 יח"ד תוספת השטחים הינה מכוח תיקון 101 לחוק,

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

- לא לאשר את הבקשה לתוספת 14 מרפסות (מתוך 24 יח"ד) מהסיבות הבאות:
1. המרפסות מבוקשות בסטייה ניכרת מתקנות התכנון והבנייה.
  2. אין 75% הסכמות לבניית המרפסות, כנדרש בחוק.

## תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

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

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

לא לאשר את הבקשה לתוספת 14 מרפסות (מתוך 24 יח"ד) מהסיבות הבאות:  
28. המרפסות מבוקשות בסטייה ניכרת מתקנות התכנון והבנייה.  
29. אין 75% הסכמות לבניית המרפסות, כנדרש בחוק.  
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ניר עם 53

6150/38	גוש/חלקה	23-0705	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	11/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0761-053	תיק בניין
160.00	שטח	23-00071	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעקב מנסון  
ליסין 31, תל אביב - יפו 6299728 שירה טננבאום  
ליסין 31, תל אביב - יפו 6299728

### עורך הבקשה

איתי אלטר  
הכישור 1, תל אביב - יפו 6816711

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 60.58, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר, אחר: משרד לבעל מקצוע חופשי, בקומת הקרקע: אחר: דירת מגורים, על הגג: אחר: עליית גג, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

נפח חפירה (מ"ק): 240.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח.
- כולל הקלה לתוספת שטח של 6% משטח המגרש - לצורך שיפור תכנון.
  - לאשר פתרון חלופי להסדר 3.25 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
4	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על

#	התנאי
5	כך שלא נערכו שינויים מרחביים עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

#### 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.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לדרך.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

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

ההחלטה: החלטה מספר: 20  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024:

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח.  
30. כולל הקלה לתוספת שטח של 6% משטח המגרש - לצורך שיפור תכנון.  
31. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.25 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

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

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

#### תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	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.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לדרך.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



#	התנאי
	כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	יש לטעון את האישור למגירה 1652 'אישור סופי של פיקוד העורף לפטור' ולשלוח פנייה לתחנת מיקלוט.
	בנוסף, יש לטעון את התחייבות הגנת שלא להפעיל את הגן בשעת חירום.
6	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינו כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש

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

ההחלטה: החלטה מספר: 21  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר למגורים (בית מגורים חד קומתי קיים עם קיר משותף בגבול מגרש מערבי) לשימוש של גן ילדים ל-35 ילדים לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הוועדה.  
32. שעות פעילות הגן בימים א-ה בשעות 07:30-16:30 וביום ו' 07:30-12:00.  
33. שעות פעילות של החצר: 10:00-12:30, 14:00-16:00.  
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
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	יש לטעון את האישור למגירה 1652 'אישור סופי של פיקוד העורף לפטור' ולשלוח פנייה לתחנת מיקלוט. בנוסף, יש לטעון את התחייבות הגנת שלא להפעיל את הגן בשעת חירום.
6	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ואינו מאשר כל בנייה שאינו כלולה בתוכנו בבניין ו/או בשטח המגרש

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

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

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יסוד המעלה 17

6943/32	גוש/חלקה	23-0853	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	12/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0039-017	תיק בניין
450.00	שטח	21-01124	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לופו פור איי ג'י בע"מ  
ת.ד. 46905, גליל ים 4690500

### עורך הבקשה

חגי הופלר  
הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 8,  
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: מגורים,  
תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 90, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן  
להסדיר חניה פיזית,  
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,  
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אהרון כהן - ת.ד. 11771, תל אביב - יפו 6111701	דירה מס' 7 במפרט הבקשה שהוצגה כ"לא שייכת לבקשה" פוצלה בפועל לשתי דירות נפרדות.

#### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ניתן לקבל את ההתנגדות שכן הדירה הנ"ל מוצגת כקיימת בסטייה מהיתר לרבות תוספת שטח והבקשה מהווה הכשרת המצב הקיים בסטייה מהיתר. כמו כן, בהתאם לחו"ד מחלקת הפיקוח, דירה מס' 7 חולקה לשתי דירות. במסגרת בקשה מכוח תמ"א 38 שמטרתה חיזוק הבניין הקיים, אין מקום לסמן יחידות דיור בלתי חוקיות כ"לא שייכות להיתר" ויש להכשירן כדין או לסמנן להריסה וזאת כפי שנקבע בפסיקת ועדת הערר בעניין תא/5957/16 בנימין גילת ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב וכן בפסיקותיהן העוקבות של ועדות הערר.	מומלץ לקבל

**ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)**

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים, תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38 לבנין קיים, בן 4 קומות למגורים ומסחר בחזית לרחוב, שכן:
  1. מהווה הכשרת הבנייה הקיימת בסטייה מהיתר לרבות תוספת שטח יציע במפלס קומת הביניים עד לקיר החזית, בניגוד להוראות תמ"א 38 לענין תוספת שטח למסחר, בגדר סטייה ניכרת לענין זכויות הבנייה, ללא הצגת אופן החיבור ביניהם, ומהווה השלמת קומת הביניים לקומה מלאה והוגשה ללא התייחסות לכך.
  2. ארגון הבניה בקומת הקרקע לשם הפיכת חלקי מחסנים בעורף הבנין לדירת מגורים נוגד את עקרונות התכנית לפיה, השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים.
  3. נוגדת את המדיניות לענין בנייה בחריגה מקווי הבנין שקבעה התכנית התקפה.
  4. מהווה הגדלת המרפסות בקומות הקיימות ובקומות החדשות בבליטה גדולה מ-40% מהמרווח המותר, בניגוד לנקבע בתקנות ובסטייה למאושר בהיתר.
  5. נוגדת את התקנות לענין הבלטת מסתורי כביסה מעבר ל-0.75 מ' מקו הבנין הצדדי המותר ולענין שטח היציע ביחס גדול מהמותר לשטח המסחר אליו הוא מוצמד.
2. לקבל את ההתנגדויות לענין עריכת המפרט שהוצג ללא התייחסות לבנייה שנבנתה בסטייה מהיתר ובין השאר ללא התייחסות לפיצול אחת הדירה בבנין, שכן במסגרת בקשה מכוח תמ"א 38 שמטרתה חיזוק הבנין הקיים, אין מקום לסמן יחידות דיור בלתי חוקיות כ"לא שייכות להיתר" ויש להכשירן כדין או לסמן להריסה וזאת כפי שנקבע בפסיקת ועדת הערר בענין תא/5957/16 בנימין גילת ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב וכן בפסיקותיהן העוקבות של ועדות הערר.

**הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה לעורך הבקשה.**

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

**תנאים להתחלת עבודה**

#	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.

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים בחזית המגרש בשטח המדרכה
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 22**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:**

34. לא לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים, תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38 לבנין קיים, בן 4 קומות למגורים ומסחר בחזית לרחוב, שכן:
- מהווה הכשרת הבנייה הקיימת בסטייה מהיתר לרבות תוספת שטח יציע במפלס קומת הביניים עד לקיר החזית, בניגוד להוראות תמ"א 38 לענין תוספת שטח למסחר, בגדר סטייה ניכרת לענין זכויות הבנייה, ללא הצגת אופן החיבור ביניהם, ומהווה השלמת קומת הביניים לקומה מלאה והוגשה ללא התייחסות לכך.
  - ארגון הבניה בקומת הקרקע לשם הפיכת חלקי מחסנים בעורף הבנין לדירת מגורים נוגד את עקרונות התכנית לפיה, השימוש העיקרי בקומת הקרקע הוא למסחר ולא למגורים.
  - נוגדת את המדיניות לענין בנייה בחריגה מקווי הבנין שקבעה התכנית התקפה.
  - מהווה הגדלת המרפסות בקומות הקיימות ובקומות החדשות בכליטה גדולה מ-40% מהמרווח המותר, בניגוד לנקבע בתקנות ובסטייה למאושר בהיתר.
  - נוגדת את התקנות לענין הבלטת מסתורי כביסה מעבר ל-0.75 מ' מקו הבנין הצדדי המותר ולענין שטח היציע ביחס גדול מהמותר לשטח המסחר אליו הוא מוצמד.
35. לקבל את ההתנגדויות לענין עריכת המפרט שהוצג ללא התייחסות לבנייה שנבנתה בסטייה מהיתר ובין השאר ללא התייחסות לפיצול אחת הדירה בבנין, שכן במסגרת בקשה מכוח תמ"א 38 שמטרתה חיזוק הבנין הקיים, אין מקום לסמן יחידות דיור בלתי חוקיות כ"לא שייכות להיתר" ויש להכשירן כדין או לסמן להריסה וזאת כפי שנקבע בפסיקת ועדת הערר בענין תא/5957/16 בנימין גילת ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וכן בפסיקותיהן העוקבות של ועדות הערר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה צ'לנוב 45

6948/70	גוש/חלקה	23-0971	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	02/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0028-045	תיק בניין
432.00	שטח	22-00443	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מצודת שמשון בע"מ  
גן השקמים 5, סביון 5690500

### עורך הבקשה

יניב פרדו  
הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 600.63  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מעלית רכב, חדר אופניים, כמות חנויות: 1, כמות  
חדרי שירותים: 1  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 16  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	רון תבל - חזנוביץ 18, תל אביב - יפו 6604414	התנגדות לבקשה בגוש 6948, חלקות 65, 67, 68, 69, 106, 107 לרבות פרסומים שלא בוצעו כדין.

#### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות לא נוגעת לבקשה הנדונה, אלא לבקשה להיתר בנייה בחלקות הנ"ל. כמו כן, הפרסומים במסגרת הבקשה הנדונה בוצעו כדין.	מומלץ לא לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם יחידת מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 17 יח"ד (מתוכן יח"ד אחת על הגג).
2. לדחות את ההתנגדויות שאינן נוגעות לבקשה הנדונה, אלא לבקשה שהוגשה עבור חלקות אחרות בגוש, ואת הטענה לעניין הפרסומים מאחר והם בוצעו כדין.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38:

- a. בנייה בקו בניין מוקטן ב-10% מקו בניין צדדי עד למרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש.
- b. בנייה בקו בניין מוקטן ב-10% מקו בניין אחורי עד למרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש.
- c. הרחבת דירות מכוח תמ"א 38.
- d. תופסת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.
- e. תוספת דירות מכוח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

- a. הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
  - b. בניה בתכסית הגדולה מ- 50% המותרים לצורך שיפור תכנון.
  - c. ניוז שטחים בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
  - d. בניית מחסנים דירתיים בקומת המרתף התחתונה בשטח הגדול מ-5% המותרים משטח קומת המרתף, לצורך 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
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6035 ט.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
---	-------

- |   |   |
|---|---|
| # | התנאי   |
| 1 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.   |
| 2 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.  |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 23**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:**

12. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם יחידת מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 17 יח"ד (מתוכן יח"ד אחת על הגג).
  13. לדחות את ההתנגדויות שאינן נוגעות לבקשה הנדונה, אלא לבקשה שהוגשה עבור חלקות אחרות בגוש, ואת הטענה לעניין הפרסומים מאחר והם בוצעו כדן.
  14. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
- כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38:**
1. בנייה בקו בניין מוקטן ב-10% מקו בניין צדדי עד למרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש.
  2. בנייה בקו בניין מוקטן ב-10% מקו בניין אחורי עד למרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש.
  3. הרחבת דירות מכוח תמ"א 38.
  4. תופסת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.
  5. תוספת דירות מכוח תמ"א 38.
- כולל ההקלות הבאות:**
1. הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
  2. בניה בתכסית הגדולה מ- 50% המותרים לצורך שיפור תכנון.
  3. ניוד שטחים בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
  4. בניית מחסנים דירתיים בקומת המרתף התחתונה בשטח הגדול מ-5% המותרים משטח קומת המרתף, לצורך שיפור תכנון.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	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.

#	תנאי
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6035 ט.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רלב"ג 13

6973/125	גוש/חלקה	23-1087	בקשה מספר
שפירא	שכונה	20/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3513-013	תיק בניין
254.00	שטח	22-00938	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עמית שומוביץ

ברק 13, תל אביב - יפו 6993313 הבית ברחוב רלב"ג 13 בע"מ:  
רלב"ג 13, תל אביב - יפו 6617804

### עורך הבקשה

גדעון רוז'נסקי

שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 127.71

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חדרי שירותים: 2

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 4

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.10

חפירה/הנפת חפירה (מ"ק): 600.00

צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

1. לאשר את הבקשה להריסה הריסת שני מבנים קיימים למגורים בני קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 5 יחידות דיור (כולל דירה על הגג).

כולל ההקלה הבאה: תוספת יחידת דיור אחת על פי שבס, במסגרת 20% בהתאם לנקבע בתקנות.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים לאיכלוס

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/01/2024:**

**דורון ספיר: אני לא משתתף בדיון.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 24**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024:**

36. לאשר את הבקשה להריסה הריסת שני מבנים קיימים למגורים בני קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 5 יחידות דיור (כולל דירה על הגג).

כולל ההקלה הבאה : תוספת יחידת דיור אחת על פי שבס, במסגרת 20% בהתאם לנקבע בתקנות.

37. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

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

תנאים לתעודת גמר

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.

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גברן חליל גברן 6

8998/9	גוש/חלקה	22-2070	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	15/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג		תיק בניין
102.00	שטח	21-02800	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

תאופיק ח'ינאוי  
צ'התל"י 50, תל אביב - יפו 6808045 פיתר ח'ינאוי  
מאור עינים 8, תל אביב - יפו 6808849

### עורך הבקשה

סינאן עבדלקאדר  
אבן סינא 38, תל אביב - יפו 6817731

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר,  
בקומת הקרקע: אחר: מגורים, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 3,  
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1,  
על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,  
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 205.00

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

- לאשר את הבקשה לקוטג' חדש בן 3 קומות מלאות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת.
- לאשר מקום חניה 1 ברמת שירות 3 במסגרת חנייה מבונה על קרקעית.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

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

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהתאם לחוו"ד מחלקת אדריכל העיר מתאריך 30.10.22 בנוגע לחריגה ממדיניות עיצוב יפו.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

**תנאים לאיכלוס**

#	התנאי
1	הקמת הגדר בגבול עם המגרש החום

**תנאים לתעודת גמר**

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

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 25**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024**

38. לאשר את הבקשה לקוטג' חדש בן 3 קומות מלאות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת.  
 39. לאשר מקום חניה 1 ברמת שירות 3 במסגרת חנייה מבונה על קרקעית.  
 40. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהתאם לחוו"ד מחלקת אדריכל העיר מתאריך 30.10.22 בנוגע לחריגה ממדיניות עיצוב יפו.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

**תנאים לאיכלוס**

#	תנאי
1	הקמת הגדר בגבול עם המגרש החום

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 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.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארלנגר 12, רשי"ף (ר' שמואל יוסף פיין) 11

6894/51	גוש/חלקה	23-0516	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	03/04/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0391-012	תיק בניין
321.00	שטח	21-00587	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

מרדכי צבי כץ

רשי"ף (ר' שמואל יוסף פיין), תל אביב - יפו 6602113 מרדכי גרינברג

רשי"ף (ר' שמואל יוסף פיין), תל אביב - יפו 6602113 אורי אברהם

רשי"ף (ר' שמואל יוסף פיין), תל אביב - יפו 6602113

### עורך הבקשה

טל נידם

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מגורים, שימוש חורג בקומה מספר: 2, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אחינועם ארד)

לא לאשר את הבקשה לארגון מחדש של שטח הקומה העליונה לשם שימוש חורג כלפי היתר משרדים למגורים, שכן:

- מהווה תוספת שטח כלפי המאוסר בהיתר בגדר סטייה ניכרת מאחר ובמסגרת היתר אחרון למשרדים נוצלו כל הזכויות המותרות והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
- נוגדת את מדיניות הועדה כפי שנמסרה בתיק המידע לפיה יהיה גודל דירה מינימלי כולל (שטח עיקרי ושטח שרות בתחום הדירה) 50 מ"ר, כאשר הדירות מוצעות בשטח קטן משמעותית מהנדרש.
- ארגון חדש של שטח הקומה כפי שבוצע בפועל אינו מיטבי וכולל סידור 4 יחידות דיור ומחסן דירת עם כניסות נפרדות, ריבוי מעברים בין היחידות והפרשת שטח של 20 מ"ר לטובת יחידה נוספת ללא גישה. הנ"ל מייצר חלוקה לא אפקטיבית של שטח הקומה שלא תאפשר שימוש סביר למגורים ביחידה שנוספה בעתיד.
- הבקשה לא אושרה בתחנות מכון הרישוי.

ממצאי בדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

# התנאי

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

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

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024:

**לא לאשר את הבקשה לארגון מחדש של שטח הקומה העליונה לשם שימוש חורג כלפי היתר משרדים למגורים, שכן :**

41. מהווה תוספת שטח כלפי המאוסר בהיתר בגדר סטייה ניכרת מאחר ובמסגרת היתר אחרון למשרדים נוצלו כל הזכויות המותרות והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
42. נוגדת את מדיניות הועדה כפי שנמסרה בתיק המידע לפיה יהיה גודל דירה מינימלי כולל (שטח עיקרי ושטח שרות בתחום הדירה) 50 מ"ר, כאשר הדירות מוצעות בשטח קטן משמעותית מהנדרש.
43. ארגון חדש של שטח הקומה כפי שבוצע בפועל אינו מיטבי וכולל סידור 4 יחידות דיור ומחסן דירתי עם כניסות נפרדות, ריבוי מעברים בין היחידות והפרשת שטח של 20 מ"ר לטובת יחידה נוספת ללא גישה. הנ"ל מייצר חלוקה לא אפקטיבית של שטח הקומה שלא תאפשר שימוש סביר למגורים ביחידה שנוספה בעתיד.
44. הבקשה לא אושרה בתחנות מכון הרישוי.

ממצאי בדיקה נמסרו לעורך הבקשה ולמבקש.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הלוחמים 11, הלוחמים 13

6994/33	גוש/חלקה	23-0560	בקשה מספר
נוה עופר	שכונה	19/04/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	3834-013	תיק בניין
6,434.00	שטח	21-00394	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פז פז חברת נפט בע"מ  
יקום 1, יקום 6097200

### עורך הבקשה

עמיחי לוי  
יפה אריה לייב 33, הרצליה 4632135

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: אין תוספת שטח לקיים בהיתר, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: חנות נוחות בתחנת דלק, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 51, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה לשינויים ושימוש חורג כלפי היתר בבניין בן קומה אחת בתחום תחנת משרדים לחנות נוחות, כהקלה:

לשימוש חורג כלפי היתר משרדים לשימוש של חנות נוחות לצמיתות בהתאם לשימושים המותרים,

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	הגשת נספח תנועה ואישורו ע"י אגף התנועה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 27  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024

לאשר את הבקשה לשינויים ושימוש חורג כלפי היתר בבניין בן קומה אחת בתחום תחנת משרדים לחנות נוחות, כהקלה:

לשימוש חורג כלפי היתר משרדים לשימוש של חנות נוחות לצמיתות בהתאם לשימושים המותרים,

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	הגשת נספח תנועה ואישורו ע"י אגף התנועה.

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 לוינסקי 17, מזרחי 8

7424/22	גוש/חלקה	22-2145	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	28/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0035-017	תיק בניין
188.00	שטח	20-01167	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ניר יהודה שרון  
קריניצי 33, רמת גן 5243302

### עורך הבקשה

עדי גל  
מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 611.26, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 12, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-23-2 מתאריך 16.08.23, לאשר את הבקשה כהקלה לבניית קומת הגג בנסיגה של 1.2 מ' במקום 2 מ' הנדרשים בהוראות תכנית ג/1 שאינו מצריך תיקון טכני של המפרט.

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.             |
| 2 | קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה  |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.   |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.                                   |
| 4 | יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון ,nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. |

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון   |
| 2 | הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 3 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה   |
| 4 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 22.5.23 סיומן עד גמר עבודות הבנייה  |
| 5 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות  |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.   |
| 7 | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל   |
| 8 | ורישום בפועל זיקת הנאה ע"ש העירייה  |

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

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024:**

בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-23-2 מתאריך 16.08.23, לאשר את הבקשה כהקלה לבניית קומת הגג בנסיגה של 1.2 מ' במקום 2 מ' הנדרשים בהוראות תכנית ג/1 שאינו מצריך תיקון טכני של המפרט.

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה
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	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון <a href="mailto:nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il">nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il</a> , טל: 03-7240662.

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 22.5.23 סיומן עד גמר עבודות הבנייה
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8	ורישום בפועל 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.**

07/02/2024

כ"ח שבט תשפ"ד

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רענן 33

7425/9	גוש/חלקה	23-0433	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	15/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0170-033	תיק בניין
179.00	שטח	21-00183	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נדלן ברענן 33 בע"מ  
דרך כפר הדר 69, הוד השרון 4526300

### עורך הבקשה

אדם כהן  
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 232.48, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות אחת, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 8, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למסחר בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 8 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניין אחורי ב-10% (0.5 מ') מ-5 מ' המותרים עבור תכנון מיטבי;
2. תוספת של 2 קומות מעבר ל-3 המותרות עבור מימוש זכויות;
3. הקלה של 5% בגין תוספת 2 קומות;
4. הקלה של 6% לצורך שיפור תכנון;
5. הקלה של 5% עבור תוספת מעלית;
6. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון קומות שוות;
7. ניווד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי ;
8. הקטנת הנסיגה הנדרשת בחזית הקדמית בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות מותרות;
8. הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.

**ב. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10.4 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על תצהיר מהנדס השלד בדבר יציבות הקיר המיועד לשימור ואי פירוקו בזמן ביצוע העבודות
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על כל דין.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לאיכלוס**

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

**תנאים לתעודת גמר**

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

#	התנאי
2	ניתנת לפיצול הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 29**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024**

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למסחר בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 8 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניין אחורי ב-10% (0.5 מ') מ-5 מ' המותרים עבור תכנון מיטבי;
2. תוספת של 2 קומות מעבר ל-3 המותרות עבור מימוש זכויות;
3. הקלה של 5% בגין תוספת 2 קומות;
4. הקלה של 6% לצורך שיפור תכנון;
5. הקלה של 5% עבור תוספת מעלית;
6. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון קומות שוות;
7. ניווד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי ;
8. הקטנת הנסיגה הנדרשת בחזית הקדמית בקומת הגג לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות מותרות;
8. הבלטת מרפסות עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.

ב. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10.4 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקר חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על תצהיר מהנדס השלד בדבר יציבות הקיר המיועד לשימור ואי פירוקו בזמן ביצוע העבודות

#	תנאי
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על כל דין.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידות המסחר שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 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.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גבולות 3

7083/199	גוש/חלקה	23-0711	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	11/05/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0484-005	תיק בניין
1,081.00	שטח	22-00651	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גבולות פלורנטין מגורים בע"מ  
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

### עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל  
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים במרתף ובקומת הקרקע ושימוש חורג מהיתר עבור שירותים אישיים נלווים למגורים, בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בהתאם לשימושים המותרים עפ"י סעיף 13א(1)(ג) בתכנית.

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

### תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים במרתף ובקומת הקרקע ושימוש חורג מהיתר עבור שירותים אישיים נלווים למגורים, בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בהתאם לשימושים המותרים עפ"י סעיף 13א(1)(ג) בתכנית.

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

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

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 אלנבי 27, פינסקר 2

6913/5	גוש/חלקה	23-0242	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	13/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0004-027	תיק בניין
1,156.00	שטח	22-02136	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

העיר הלבנה פינסקר 2 בע"מ  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 3.00, אחר: תוספת קומת מרתף חלקית ו-2 קומות נוספות מעל המבנה הקיים. קומה בה מתבצעת התוספת: קומת מרתף 2-, קומות 5-6, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי תכנון הפנים של המבנה והסבתו לשימוש מלונאות, תוספת אחרת: הרחבת תכסית לקומות הקיימות בקומות 2-6 בחזית הפנימית המזרחית. תוספת בריכת שחיה עבור המלון בקומה 7, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים ומסחר פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: השימוש בתוספת המבוקשת: אחר: מלונאות שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מגורים ומסחר, שימוש מבוקש: מלונאות ומסחר, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 5967.83, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בריקנר איתי - הס 11, תל אביב - יפו 6332476, סבן יהודה - הס 11, תל אביב - יפו 6332476	1. בשכונתנו קיימת בעיית ניקוז חוזרת שמחייבת את הדיירים לפעול באופן שוטף לפתיחת ביובים, הקמת בריכת שחיה בהס 7 עלולה לגרום להחרפת בעיות הניקוז והביוב. 2. הקמת מלון עם בריכה, תייצר רעש בלתי סביר בשכונת מגורים שקטה, ותפגע באיכות החיים של בעלי הבתים ליד ובכללם הבית שלנו ברחוב הס 11 בגב המלון 3. ויתור על חובת חניה, ייצר עומס על תשתיות החניה המעטות ברחובות הסמוכים.
2	רוברט ודוריס מוריס - אלנבי 29, תל	דירתנו נרכשה בשל הנוף הזוויתי לים. כשנרכשה הובהר לנו כי

#	מתנגדים	נימוק
	אביב - יפו	הבניין הוא בנין לשימור ולא יוקמו בו קומות נוספות. אישור הבקשה תחסום את הנוף מדירתנו ויפגע באיכות החיים שלנו.

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. הבניין בהס 7 אינו קשור לבקשה הנוכחית. הטענה אינה עניינית. 2. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. בריכת שחיה על גג בניין ברחוב ראשי ומסחרי אינה מהווה הפרעה מעבר לכל שימוש אחר שניתן לעשות בגג המבנה, בנוסף מדובר ברחוב מסחרי. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. 3. מדובר בתמריץ מחלקת השימור לשם שימורם ושחזורם של מבנים לשימור החושבים לעיר. בבית מלון אשר מרבית המתארחים בו יהיו תיירים ללא כלי רכב בנוסף על קיומם של חניונים ציבוריים רבים באזור ומדיניות הקטנת השימוש בכלי רכב בעיר הטענה אינה עניינית.	מומלץ לא לקבל
2	התוספת המבוקשת הינה מכח תוכניות תקפות, הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. הטענה היא טענה קניינית. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפיי היתר מספר 19-1067, מתאריך 01.03.20, עבור תוספות ושינויים בבניין לשימור הנמצא במהלך עבודות בנייה, שלב ביצוע שינויים והריסת החלוקה הפנימית בקומות א' ב' ו-ג', לבניין בן 5 קומות וקומה חלקית עם חזית מסחרית הכוללת גלריות, עבור 44 יח"ד.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בית מלון עם 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 152 יחידות אירוח.

### כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת גובה קומה 6 מ 4.0 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'
  - בניית בריכת שחיה על הגג העליון.
  - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
  - שימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש מלונאות לצמיתות בהסכמה מיוחדת.
  - העברת זכויות בנייה בין קומות
  - הקלה לניוד זכויות מקומת המרתף הנוספת שניתן היה לבנות במלואה מכח תכנית ע', לטובת הרחבת תכנית מרתף קיים
  - בנית שטחים עיקריים בקומת מרתף מחוץ לתכנית המבנה המוצע בקומת הקרקע
  - הסדרת תחנת עצירה למעלית במפלס הגג העליון (בהבלטה של עד 3.40 מ' ממפלס פני הגג העליון)
2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ומאשרים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: מערכת פרטים מקוריים כדוגמת מעקות, מדרגות, ספי חלון יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים ההיסטוריים.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן התוספת המבוקשת הינה מכח תוכניות תקפות, הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה, ויתר הטענות הינן קנייניות.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכ
4	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
6	יש להציג אישור משרד התיירות בדבר התאמת תכנון המבנה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכונים מעת לעת.
7	התייחסות להיבטים של בניה ירוקה ככל המתאפשר במבנה לשימור.
8	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון: 5611294 / 5611492 - 03.
9	חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לנושא מיגון דירת, מערכות מכניות, בריכת השחייה ואמצעים אקוסטיים לשימושים עתירי קהל והשפעתם על המלון והסביבה, לאישור הרשות לאיכות הסביבה
10	אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את חברת שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
7	כל שטח המלון יהוה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.
8	אישור רשות הכבאות.
9	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
10	

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

# התנאי

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.  
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.  
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.  
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.  
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין  
פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.  
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.  
במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים.  
פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.  
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים  
פירוק חיבור חשמל עילי.

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.  
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז

ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

# התנאי

ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.  
צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בכלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

-

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותרי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבלטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני

# התנאי

הביצוע.

סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.  
שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.  
קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.  
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.  
שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.  
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.  
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.  
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.  
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.  
שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.  
חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.  
לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.  
המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.  
איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.  
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

# התנאי

- פיתוח שטח  
כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדעם.  
שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.  
תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.  
ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגזונים  
תיאום מערכת הגזונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.  
יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.  
גדרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.  
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.  
קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

-

- תיאום תשתיות  
תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה  
חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.

ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

התנאי	#
אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון	2
	3

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 128 לתקנות המקרקעין לעניין: אי מכירת חלק ו/או חלקי המבנה ללא הסכמת עיריית תל אביב יפו. כל נפח הבנייה ירשם כיחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה, זיקת הנאה במרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה ואי סגירת המרפסות הפתוחות.	4
הפעלת המלון מותנת בקבלת רישיון עסק ואישור כל הגורמים הרלוונטיים.	5
אישור משרד הבריאות.	
השלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.	6
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.	
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.	
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).	7
אישור רשות הכבאות	8

#### הערות

התנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.	1
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.	2
	3
מילוי כל דרישות מח' השימור כתנאי לקבלת תעודת גמר.	

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-24-2 מתאריך 31/01/2024:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפיי היתר מספר 19-1067, מתאריך 01.03.20, עבור תוספות ושינויים בבניין לשימור הנמצא במהלך עבודות בנייה, שלב ביצוע שינויים והריסת החלוקה הפנימית בקומות א' ב' ו-ג', לבניין בן 5 קומות וקומה חלקית עם חזית מסחרית הכוללת גלריות, עבור 44 יח"ד.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בית מלון עם 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 152 יחידות אירוח.

#### כולל ההקלות הבאות:

45. הגבהת גובה קומה 6 מ 4.0 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'
46. בניית בריכת שחייה על הגג העליון.
47. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
48. שימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש מלונאות לצמיתות בהסכמה מיוחדת.
49. העברת זכויות בנייה בין קומות
50. הקלה לניוד זכויות מקומת המרתף הנוספת שניתן היה לבנות במלואה מכח תכנית ע', לטובת הרחבת תכנית מרתף קיים
51. בנית שטחים עיקריים בקומת מרתף מחוץ לתכנית המבנה המוצע בקומת הקרקע
52. הסדרת תחנת עצירה למעלית במפלס הגג העליון (בהבלטה של עד 3.40 מ' ממפלס פני הגג העליון)

2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ומאשרים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: מערכת פרטים מקוריים כדוגמת מעקות, מדרגות, ספי חלון יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים ההיסטוריים.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן התוספת המבוקשת הינה מכח תוכניות תקפות, הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה, ויתר הטענות הינן קנייניות.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכנון
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 תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה)
6	יש להציג אישור משרד התיירות בדבר התאמת תכנון המבנה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.
7	התייחסות להיבטים של בניה ירוקה ככל המתאפשר במבנה לשימור.
8	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון: 5611294 / 5611492 - 03.
9	חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לנושא מיגון דירתי, מערכות מכניות, בריכת השחייה ואמצעים אקוסטיים לשימושים עתירי קהל והשפעתם על המלון והסביבה, לאישור הרשות לאיכות הסביבה
10	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	האדריכל יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השיפוץ בתיאום עם צוות השימור ויהיה אחראי לזמן לשטח את חברת שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודות.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
7	כל שטח המלון יהיה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.
8	אישור רשות הכבאות.
9	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית

תנאי	#
<b>ת"א, על פי כל דין.</b>	
<p>10 - במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. - פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור. - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור. - חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. - צנרת מים, דלוחין ושופכין פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטית חיצונית. יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה. - מרזבים מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי. - טלפון, חשמל, כבלים פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה. - גז ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה. - טיח וצבע יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת. תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם</p>	

תנאי	#
<p>למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ. - פתחים אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותרי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע. - ריצוף וציורי קיר שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר. - מזגנים ומערכות טכניות פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע. - חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה. - מעלית מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. - גג המבנה לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ. - פיתוח שטח כל</p>	

#	תנאי
	<p>העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקרם או לגדעם. שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ. - תיאום מערכות הגוונים תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות. - - תיאום תשתיות תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע. - חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.</p>

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
3	* לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 128 לתקנות המקרקעין לעניין: אי מכירת חלק ו/או חלקי המבנה ללא הסכמת עיריית תל אביב יפו. כל נפח הבנייה ירשם כיחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה, זיקת הנאה במרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה ואי סגירת המרפסות הפתוחות.
4	הפעלת המלון מותנת בקבלת רשיון עסק ואישור כל הגורמים הרלוונטיים.
5	אישור משרד הבריאות.
6	השלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה מחון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	מילוי כל דרישות מח' השימור כתנאי לקבלת תעודת גמר.

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.