29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-24-0004 תאריך: 14/02/2024 שעה: 09:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 09:40
בנוכחות החברים: דורון ספיר, עו"ד, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים מאיר גורן

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 2-24-0003 מתאריך 31/01/2024

הדיון בבקשות רישוי החלו בשעה 10:20

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-0157	2165-022	קיציס יוסף 22	אפריקה התחדשות עירונית בע"ם	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	23-0422	2165-017	קיציס יוסף 17	אפריקה התחדשות עירונית בע"ם	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	5
3	23-1151	0908-005	רבדים 5	שי ברעם	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	9
4	23-1233	0805-013	שלונסקי אברהם 13	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	13
5	23-0967	0895-003	נורית 3	עודד בן דרור	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	17
6	23-0988	0937-007	ויסבורג חיים 7	יובל בן יונה	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	21
7	23-1113	0978-063	עיר שמש 63	אקרמן יזמות ופרויקטים א.מ בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	29
8	23-1309	0809-007	רוזאניס 7	מנחם עצמון	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	35
9	23-1314	0926-006	קרפל ליפא 6	ניסים אזולאי	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	39
10	23-1332	0809-007	רוזאניס 7	דניאל עפר	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	42
11	23-1402	0913-005	רמות נפתלי 5	דמיטרי פיסרבסקי	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	45
12	23-1102	0985-030	ברודצקי 32	נועה כהן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	49
13	23-1555	0953-025	עלומים 25	כסנדרה אורנשטיין	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	54
14	22-1959	0049-021	מקוה ישראל 21	דור פרידמן	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	60
15	23-0247	0024-007	הס 7	1909 טי.אל.וי, הבית ברח' הס 7 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	66
16	23-0018	0085-031	בר כוכבא 31	נאות בר כוכבא 31 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	72
17	22-2106	0350-001	שדרות בן ציון 1	האוזן השלישית לייב בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	81
18	22-2014	0025-028	בן יהודה 28	ניהול נכסי בן יהודה 28 תל אביב בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	84

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
19	23-0498	0069-037	החשמונאים 37	לאה ברוידס	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	90
20	23-0659	0197-058	שדרות נורדאו 58	זוהר איילות י.ר לוסטיג	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	95
21	23-0877	0323-047	ריינס 47	גיל דקל	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	100
22	24-0187	0014-059	מזא"ה 59	דמרי עידן	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	105
23	23-0565	0187-296	דיזנגוף 296	ישראל גרינברג	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	107
24	23-0387	0097-006	מאפו 6	דורון פז	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	112
25	23-1282	0761-014	ניר עם 14	עילם וייס	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	117
26	23-1283	0512-016א	קארו יוסף 16א	אורה אלמוג	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	122
27	23-0921	1025-005	לוחמי גליפולי 6	מור גולן	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	123
28	23-0554	0758-119	דרך דיין משה 119	נקסט בצרון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	126
29	23-0601	0758-121	דרך דיין משה 121	נקסט בצרון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	129
30	23-1000	3600-046	שדרות גורי ישראל 46	ליאור ניסימוב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	133
31	23-1711	3590-013	דרך חיל השריון 53	די.סי.אס 38(כוכבי יצחק 13) בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	136
32	21-0959	0027-323	הירקון 323	אביב בוים	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	138

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-24-0004 תאריך: 14/02/2024 שעה: 09:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 09:40
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 בקיציס יוסף 22, רוזאניס 7 בקשה 23-1309, רוזאניס 7 בקשה 23-1332, רמות נפתלי 5, הס 7,
	ליאור שפירא	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יו"ר מועצת העיר	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
	גל שרעבי	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה במאפו 6
	אלחנן זבולון	סגן ראש העיריה	החל מהבקשה בקיציס 22
נציגים בעלי דעה מייעצת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אסף הראל	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה	
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העיריה	
	חן קראוס	סגנית ראש העירייה	
	ענת בן-לוי יליזרוב	חברת מועצה	
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה	
	חיים מאיר גורן	מ"מ וסגן ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייעצת	דייגו ברקן	נציג רשות העתיקות	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אלי לוי	מנהל אגף הנכסים	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרוייקטים	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
קיציס יוסף 22, קיציס יוסף 24, קיציס יוסף 26

בקשה מספר	23-0157	**גוש/חלקה**	6636/744
תאריך הבקשה	22/01/2023	**שכונה**	הדר-יוסף
תיק בניין	2165-022	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-00658	**שטח**	3,260.00

מבקש הבקשה
אפריקה התחדשות עירונית בע"ם
נתניהו יהונתן 5, אור יהודה 6037603

עורך הבקשה
אבנר ישר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 3933.65,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מקומות חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 12, כמות יח"ד מבוקשות: 49,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,
העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לבטל תנאי מספר 1 למתן היתר ולהוסיף במקומו תנאי חדש למתן היתר:
אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	אישור רשות הכבאות
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
5	הטענת כתב התחייבות עדכני במגירה 2000 בהתאם לכתב ההתחייבות שנמסר באגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
	הבניה
2	לפחות חמישה עשרה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
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 64703 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בהתאם להוראות תוכנית העיצוב.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
8	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
9	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.
10	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
11	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	רישום בפועל בספר מקרקעין של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה בהתאם לתוכנית העיצוב.
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 39 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
5	רישום בפועל של זיקות הנאה ע"פ תקנה 27 בהתאם למפורט בסעיף 1.6.1 בתיק מידע.
6	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

דורון ספיר לא משתתף.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לבטל תנאי מספר 1 למתן היתר ולהוסיף במקומו תנאי חדש למתן היתר:
אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	אישור רשות הכבאות
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
5	הטענת כתב התחייבות עדכני במגירה 2000 בהתאם לכתב ההתחייבות שנמסר באגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לפחות חמישה עשרה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
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 64703 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בהתאם להוראות תוכנית העיצוב.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
8	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
9	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.
10	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

#	תנאי
11	**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	**רישום בפועל בספר מקרקעין של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה בהתאם לתוכנית העיצוב.**
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 39 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
4	**אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.**
5	**רישום בפועל של זיקות הנאה ע"פ תקנה 27 בהתאם למפורט בסעיף 1.6.1 בתיק מידע.**
6	**קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס**
7	**אישור רשות הכבאות**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
קיציס יוסף 17

בקשה מספר	23-0422	**גוש/חלקה**	6636/743
תאריך הבקשה	14/03/2023	**שכונה**	הדר-יוסף
תיק בניין	2165-017	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-00656	**שטח**	3,750.00

מבקש הבקשה
אפריקה התחדשות עירונית בע"ם
נתניהו יהונתן 5, אור יהודה 6037603

עורך הבקשה
אבנר ישר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 3941.9,
במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מקומות חניה,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 12, כמות יח"ד מבוקשות: 49,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לבטל תנאי מספר 2 למתן היתר ולהוסיף במקומו תנאי חדש למתן היתר:
אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	הטענת כתב התחייבות עדכני במגירה 2000 בהתאם לכתב ההתחייבות שנמסר באגף הנכסים
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום

#	התנאי
	טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
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 66272 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בהתאם להוראות תוכנית העיצוב.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
7	הפקדת ערבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים", לגבי העתקה במגרש של עץ מס' 85 . את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	הריסה בפועל כל החורג לחלקות 729,191 בגוש 6636
4	רישום בפועל של זיקות הנאה ע"פ תקנה 27 בהתאם למפורט בסעיף 1.6.1 בתיק מידע.
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 46 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 כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

הבקשה הובאה מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה, נוכח העובדה שזו הוועדה האחרונה לפני הבחירות הצפויות להתקיים ביום 27.2.24 ואין צפי למועד בו הוועדה החדשה תתכנס לדיון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לבטל תנאי מספר 2 למתן היתר ולהוסיף במקומו תנאי חדש למתן היתר:
אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	הטענת כתב התחייבות עדכני במגירה 2000 בהתאם לכתב ההתחייבות שנמסר באגף הנכסים
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.
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 66272 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בהתאם להוראות תוכנית העיצוב.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
7	הפקדת ערבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה

#	תנאי
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים", לגבי העתקה במגרש של עץ מס' 85 . את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	הריסה בפועל כל החורג לחלקות 729,191 בגוש 6636
4	רישום בפועל של זיקות הנאה ע"פ תקנה 27 בהתאם למפורט בסעיף 1.6.1 בתיק מידע.
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 46 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 כיבוי אש

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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רבדים 5

בקשה מספר	23-1151	**גוש/חלקה**	6336/421
תאריך הבקשה	30/07/2023	**שכונה**	רמת החייל
תיק בניין	0908-005	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	22-02205	**שטח**	812.00

מבקש הבקשה
שי ברעם
רבדים 5, תל אביב - יפו 6927840

עורך הבקשה
אייל פרץ
ש גני גד 3, בני ברק

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 74.38
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, אחר: חדר משחקים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: סלון, מטבח, פינת אוכל
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אהוד קורי - רבדים 3א, תל אביב - יפו 6927838	לכבוד עו"ד דורון ספיר , סגן ומ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה א.נ., ביום ראשון 02 07 2023 קיבלתי הודעה לפי סעיף 149 הרצ"ב המתייחסת לחלקה 421 בבעלות שכניי היקרים משפחת ברעם. על פי תכנית קומת הקרקע המצורפת , חניית ביתם מתנגשת עם חניית הנכה שהוקצתה לי ע"י עיריית תל אביב .

#	מתנגדים	נימוק
		בגלל מיקום חלקתי (420) ברח' רבדים שהוא רח' ללא מוצא הנגישות לביתי הינה דרך שער להולכי רגל בלבד ! אין לי אפשרות פיסית למקם חניה בתחום חלקתי. בנוסף , מיקום 2 החניות בטור של משפ' ברעם מהווה סכנת בטיחותית, כך שעל מנת להחנות בחניות הצמודות לביתם עליהם להיצמד בנסיעה על המדרכה לשער הכניסה לביתי. במידה ורכב יוצא מהחניה הוא עובר בצמוד לשער ביתי ולכן מי שיוצא מהשער עלול להידרס ע"י הרכב שיוצא מהחניה, היות ואין מרווח כלל בין היציאה מהחניה לשער הכניסה לביתי. הנני סבא לנכדים קטנים שמגיעים לעתים תכופות לבקרי. המצב המוצע בבקשת ההיתר מציב ילדים קטנים בסכנה ממשית. אבקש מכם לקחת בחשבון סכנה זו ואת היותי נכה, כי חיים של אנשים חשובים יותר ממיקום החניה. בברכה, אדריכל אהוד קורי

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ניתן לקבל את ההתנגדות שכן בהתאם לתוכנית שהוגשה מבוטלת חנית נכה ובהתאם לכך בתוכנית המתוקנת הנידונה הוצגה כניסה חדשה למגרש ללא שינוי בחנית המתנגד.	מומלץ לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1.ניתן לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן קומה אחת וגג רעפים עבור יח"ד אחת במחלק המזרחי של המגרש (קוטג בקיר משותף) לרבות הריסת גדרות פולשים בחזית קדמית צפונית ובחזית אחורית דרומית , והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים , מעל קומת מרתף , עבור יחידת דיור אחת (קוטג בקיר משותף);
כולל ההקלות הבאות:

1. **תוספת יחסית של עד 6% משטח יחסי של 230 מ"ר השווה ל 13.8 מ"ר.**
2. **10% שינוי בקו בניין אחורי ובניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים .**

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא החניה ובהתאם לכך הוטענה תוכנית הגשה מתוקנת אשר מציגה כניסה חדשה למגרש בחלק המערב ללא כל שינוי בחניית המתנגד.

3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' .

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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 9,047.8 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	תנאי לקבלת טופס גמר סיום עבודות, בדיקת אגרונום של העצים שהם שתולים על פלגי מים.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	הריסת כל החורג לשטחים הציבוריים לחלקה 604 בגוש 6336 ביעוד דרך ולחלקה 592 בגוש 6336 ביעוד שצ"פ.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן קומה אחת וגג רעפים עבור יח"ד אחת במחלק המזרחי של המגרש (קוטג בקיר משותף) לרבות הריסת גדרות פולשים בחזית קדמית צפונית ובחזית אחורית דרומית , והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים , מעל קומת מרתף , עבור יחידת דיור אחת (קוטג בקיר משותף);
כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת יחסית של עד 6% משטח יחסי של 230 מ"ר השווה ל 13.8 מ"ר.
2. 10% שינוי בקו בניין אחורי ובניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים.
2. לקבל את ההתנגדות לנושא החניה ובהתאם לכך הוטענה תוכנית הגשה מתוקנת אשר מציגה כניסה חדשה למגרש בחלק המערב ללא כל שינוי בחניית המתנגד.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' .

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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 9,047.8 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תנאי לקבלת טופס גמר סיום עבודות, בדיקת אגרונום של העצים שהם שתולים על פלגי מים.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	הריסת כל החורג לשטחים הציבוריים לחלקה 604 בגוש 6336 ביעוד דרך ולחלקה 592 בגוש 6336 ביעוד שצ"פ.
3	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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שלונסקי אברהם 13, המאירי אביגדור 9

בקשה מספר	23-1233	**גוש/חלקה**	6625/1060
תאריך הבקשה	10/08/2023	**שכונה**	'נאות אפקה ב
תיק בניין	0805-013	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	21-02235	**שטח**	875.00

מבקש הבקשה
י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה
יפתח וקס
לבונטין 3, תל אביב - יפו 6511102

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 78610.60
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 25
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.45
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין למגורים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 , בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 8 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 , בן 7 קומות וקומת גג חלקית , מעל 3 קומות מרתף , עבור 25 יחידות דיור.
כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת מרפסות לחזית קדמית צפונית בשיעור של 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ' השווים ל 2.00 מ'.
2. הבלטת מרפסות לחזית קדמית דרומית בשיעור של 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ' השווים ל 2.00 מ'.
3. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרת ע"פ תוכנית ל 2.90 מ'
4. הקטנת תקן החניה מ 1:1.3 ל 1:1 בהתאם למדיניות העירונית.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,403 ₪.
2	בקרבת העצים לשימור יש לבנות את הגדר בכפוף לפרט הגדר בתכנית ההיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	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 והוט
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים , אי סגירת מרפסות ואי סגירת חללים עוברים בדירות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

הבקשה הובאה מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה, נוכח העובדה שזו הוועדה האחרונה לפני הבחירות הצפויות להתקיים ביום 27.2.24 ואין צפי למועד בו הוועדה החדשה תתכנס לדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין למגורים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 , בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 8 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 , בן 7 קומות וקומת גג חלקית , מעל 3 קומות מרתף , עבור 25 יחידות דיור.
כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת מרפסות לחזית קדמית צפונית בשיעור של 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ' השווים ל 2.00 מ'.
2. הבלטת מרפסות לחזית קדמית דרומית בשיעור של 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ' השווים ל 2.00 מ'.
3. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרת ע"פ תוכנית ל 2.90 מ'
4. הקטנת תקן החניה מ 1:1.3 ל 1:1 בהתאם למדיניות העירונית.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,403 ₪.
2	בקרבת העצים לשימור יש לבנות את הגדר בכפוף לפרט הגדר בתכנית ההיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת 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 והוט
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים , אי סגירת מרפסות ואי סגירת חללים עוברים בדירות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
נורית 3

בקשה מספר	23-0967	**גוש/חלקה**	6336/106
תאריך הבקשה	02/07/2023	**שכונה**	צהלה
תיק בניין	0895-003	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע	21-00618	**שטח**	872.00

מבקש הבקשה
עודד בן דרור
נורית 3, תל אביב - יפו 6993011

עורך הבקשה
פניני שוורץ
מוסטובוי נח 8, פתח תקווה

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 108.21,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אחר: בית פרטי, כמות חדרי שירותים: 1,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1,
על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2,

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: חצר, נפח (מ"ק): 50.50, גודל: 50 מר,
נפח חפירה (מ"ק): 550.00, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עירית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבנין הקיים והקמת בניין חדש במחצית הדרומית של המגרש,
בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף.
על המגרש, 2 חניות לא מקורות, זו אחר זו במרווח צידי דרומי. במרווח אחורי בריכת שחיה לא מקורה כולל חדר מכונות תת קרקעי, פרגולה קלה מאלומיניום בחזית אחורית, גדרות בנויות בגבולות המגרש.

כולל ההקלות הבאות:
1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
2. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 30 המותרים, המהווים 26.16 מ"ר לצורך שיפור תכנון
3. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצידי והאחורי עד ל 2 מ'.
4. חפירת חצר מונמכת במרווח הצידי דרומי, בשטח של 23.2 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

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 בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	מפרט שימור עצים בוגרים של יעקב שפיר מתאריך 12.1.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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	רישום תקנה 27 לחוק המקרקעין על: 1. אי פיצול הדירה 2. אי סגירת חלל עובר.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לאשר את הבקשה להריסת הבנין הקיים והקמת בניין חדש במחצית הדרומית של המגרש, בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף. על המגרש, 2 חניות לא מקורות, זו אחר זו במרווח צידי דרומי. במרווח אחורי בריכת שחיה לא מקורה כולל חדר מכונות תת קרקעי, פרגולה קלה מאלומיניום בחזית אחורית, גדרות בנויות בגבולות המגרש.

כולל ההקלות הבאות:
1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
2. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 30 המותרים, המהווים 26.16 מ"ר לצורך שיפור תכנון
3. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצידי והאחורי עד ל 2 מ'.
4. חפירת חצר מונמכת במרווח הצידי דרומי, בשטח של 23.2 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	מפרט שימור עצים בוגרים של יעקב שפיר מתאריך 12.1.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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	רישום תקנה 27 לחוק המקרקעין על: 1. אי פיצול הדירה 2. אי סגירת חלל עובר.

#	תנאי
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ויסבורג חיים 7

בקשה מספר	23-0988	**גוש/חלקה**	6624/354
תאריך הבקשה	03/07/2023	**שכונה**	גני צהלה, רמות צהלה
תיק בניין	0937-007	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	21-02452	**שטח**	700.00

מבקש הבקשה
נדב לב
ויסבורג חיים 7, תל אביב - יפו 6935809יובל בן יונה
הגנים 7, רמת השרון 4704308

עורך הבקשה
אמיר שוורץ
שלם 3, רמת גן 5221550

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 2, מספר יח"ד מורחבות: 4, קומה בה מתבצעת התוספת: א,ב,ג, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, תוספת אחרת: תוספת בנייה של ממ"דים, מרפסת שירות, מרפסות ובנייה בקומת הקרקע לחדרי אופניים,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אסתר פורת פפר - שדה בוקר 37, גבעתיים 5346558	1. המתנגדת לא קיבלה iודעה לפי תקנה 36ב' 2. בקשה זו היא גרסה נוספת של בקשה דומה שהגישו המבקשים בעבר (מס' 1020-16). המבקשת התנגדה לבקשה זו, והוועדה המקומית החליטה ביום 2/11/16 לקבל את התנגדותה, כדלהלן: "לקבל את התנגדות הבעלים ביח"ד בקומת קרקע, אשר מתנגדים לפגיעה ביח"ד שבבעלותם, סגירת חלונות ופתחים לצורך תוספת חדרים, שינוי במחסן ובחניה הצמודה ליח"ד הנידונה ולא לאשר את הבקשה, שכן לא ניתן לאשר תכנון הפוגע בקניין של בעל זכויות בנכס בלא הסכמתו, לרבות רכוש צמוד, כולל בבקשות לתוספות מכוח תמ"א 38 .כל שינוי בתכנון שלא יכלול את דירת המתנגדת, יהווה שינוי מהותי בתכנית הבקשה. ההחלטה התקבלה פה אחד" העתק החלטת הוועדה המקומית מיום 2016.11.2 רצ"ב כנספח "א".

#	מתנגדים	נימוק
		הבקשה הנוכחית אינה שונה משמעותית מהבקשה הקודמת ולכן על הוועדה לדחות אף את הבקשה הנוכחית. 3. בדומה לבקשה הקודמת, הבקשה הנוכחית פוגעת בחניה ובמחסן הצמודים למתנגדת ואף פוגעת בדירתה, ע"י חסימת פתחי אוויר וכיוצא בזה. פרטו הפגיעה במתנגדת: א. הבקשה כוללת שינוי של מיקום החניה הקיימת בהיתר בתחום קומת העמודים (בחזית האחורית) של הבניין. מרחב התמרון הקיים לפי ההיתר המקורי הוא כ-8 מטרים ובבקשה הנוכחית מרחב התמרון מצטמצם לכ-6 מ' מגבול המגרש האחורי. בנוסף, שינוי מיקום החניה יפגע בדירת המתנגדת. ב. בקומת העמודים קיים מחסן אשר הוצמד לדירת המתנגדת (מחסן פרטי), אשר קיימים לו 2 חלונות, בצד מערב ובצד דרום. תכנית הבקשה כוללת אטימה של 2 החלונות הנ"ל ובנוסף פיתוח השטח במגרש משנה את אופן הגישה למחסן. ג. במרכז הבניין הצמוד לחדר המדרגות עובר פיר בין כל הקומות אשר נועד לאוורר ולהכניס אור לחדר השירותים והאמבטיה, ובחדר הכביסה אף משמש כמסתור לתליית כביסה. הבקשה הנידונה מציעה איטום של פתחי האוורור והסבת חלק מהפיר לטובת הגדלת חדר המדרגות הקיים. בנוסף לכך, תכנית הבקשה מתעלמת מהשימושים הקיים בחללים המצוינים לעיל ואינה מפרטת את השינויים המבוקשים כגון אטימת פתחי האוורור הקיימים. אף בפיר עצמו מוצע שינוי, בכך שלפי ההיתר והקיים בפועל הפיר מחובר לחדר המדרגות המשותף, ובבקשה הנידונה הוא נאטם ע"י בניית קיר חדש לכל גובהו, וכן הקטנת מידות הפיר הקיים. ד. הבקשה כוללת אטימה של חלון הקיים במטבח, ע"י הוספת חדר, וכן אטימת חלון בחזית הצפונית של הבניין לצורך הקמת ממ"ד. 4. הבקשה אינה עומדת בתנאי תמ"א 38 לעניין זכאות לתכנית. בוצעו בבניין תוספות בניה לאחר 1.1.1980 ובנוסף, לא נקבע בכתב כי הבניין לא נבנה לפי ת"י 413. לעניין תוספות הבניה, שבוצעו, ביום 10.6.1980 לביטול המדרגות הלולייניות הפנימיות לעליה לגג מקומה עליונה וסידור בעליה לגג דרך חדר המדרגות הראשי, לאחר צירוף מהלך המדרגות האחרון לדירות בקומה העליונה כשטח פרטי. 5. בנוסף האמור לעיל, הבקשה אינה עומדת בתנאים של חוק המקרקעין לעניין עבודות בקניין הפרטי של המתנגדת, אף אם

#	מתנגדים	נימוק
		ישנה הסכמה של 2/3 מבעלי הזכות בנכס. 6. הבקשה לא עומדת בתקן החניה הנדרש לאור תוספת הדירות המוצעת בבקשה. 7. שטחה של הקומה החדשה חורג משטח הקומה מתחתיה בניגוד למותר בתמ"א 38. 8. קומת הגג חורגת מתכסית קומת הגג המותרת לפי תכנית ג'1. 9. גובה הבניה המקסימלי חורג מגוב הבניין המותר לפי מדיניות תמ"א 38 לאזור (גני צהלה, אזור תכנית 1740). 10 פגמים בתכנון הממ"ד. 11. השינויים המוצעים בחדר המדרגות המשותף והמעלית החדשה יוצרים מסדרונות שאינם עומדים בתקנות החוק לבניין משותף. בנוסף, פיר המעלית יאלץ העתקה של ארון החשמל הקיים לדירת המתנגדת ובכך יקטין לה את הסלון.

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות את ההתנגדות- המבקשים ביצעו משלוח פרסומים לפי תקנות החוק ולפי דו"ח הפרסום, נשלחה הודעה למתנגדת אולם דבר הדואר לא נדרש על ידה.

2. ההתייחסות לבקשה הנוכחית נעשית ע"י המוגש בבקשה הנוכחית והשינויים המוצעים בה.

3. מומלץ לקבל את ההתנגדות חלקית:
א. שינוי מיקום החניה = מרחב התמרון שנשאר לחניה עומד בתקן המרחב התמרון הנדרש, כמפורט בחוות הדעת של תנועה וחניה.

ב. יש לציין שלפי ההיתר של הבניין המחסן המדובר הוא בייעוד של חדר הסקה משותף, ולפי תכנית 1740 מכוחה נבנתה קומת העמודים אינה מתירה שימוש של מחסן בשטח הקומה. עם זאת, לפי תשריט בית משותף המצורף להתנגדות, השטח המדובר מוצמד לשטח יח"ד בבעלות המתנגדת. לאור זאת הוטענה תכנית מתוקנת (בתאריך 23/01/24) שלא כוללת שינויים בשטח הנ"ל המוצמד למתנגדת.

ג. תכנית הבקשה אכן כוללת ליקויים שירטוטיים ושיקוף המצב הקיים, אינו תואם במאת האחוזים את הקיים לפי היתר בפועל. כתוצאה מכך שינויים המבוקשים בחלק מרכוש המתנגדת ובבניין, אינם מוצגים כהלכה. לאור זאת הוטענה תכנית מתוקנת (בתאריך 23/01/24) המציגה את הבניין המוצע ביחס להיתר המקורי של הבניין.

ד. תכנית הבקשה אכן כוללת אטימה של חלונות בדירת המתנגדת. עם זאת, מאחר ועל הבקשה חתומים 75% מבעלי זכות בנכס ומאחר והשינויים מבוקשים על מכוח תמ"א 38 על מנת לחזק את הבניין שאינו עומד בתקן הנדרש, וכן להוסיף מרחבים מוגנים לדירות בבניין, מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות לעניין זה, מאחר והשינויים המבוקשים מציגים פגיעה הנראית כקטנה ביותר על מנת לחזק את הבניין ולהוסיף את השטחים המותרים מכוח

תמ"א 38 (ראה המשך בסעיף 5), וניתן למצוא פתרונות אוורור מאולצים חלופיים לפי האוורור הקיים בסמיכות. כמו תכנית הבקשה מציעה מסתור כביסה חדש במקום מסתור הכביסה הקיים בפיר האוורור.

4. מומלץ לדחות את ההתנגדות- עמידה בתנאי זכאות לתמ"א 38 נבחנת ע"י גורם חיצוני מוסמך, כמפורט להלן בחו"ד נוספות, והבקשה נמצאה עומדת בתנאי הזכאות לתמ"א 38.

5. מומלץ לקבל את ההתנגדות חלקית- הבקשה כוללת שינויים בתוך שטח דירת המתנגדת. לאור זאת תכנית מתוקנת (הוטענה בתאריך 23/01/24) כוללת רק שינויים הכרחיים מכורח עיבוי הבניין (אטימת חלון ואטימה חלקית של לון נוסף שהיו כלפי פיר אוורור שעכשיו בחלקו מוסב לחדר מדרגות).

6. מומלץ לדחות את ההתנגדות- לפי ההנחיות המרחביות לא ניתן לתכנן מ"ח מעל הקרקע לבניין הכולל מעל ל-יח"ד (לאחר התוספת הבניין הנידון יכלול 6 יח"ד).

7. מומלץ לדחות את ההתנגדות- הקומה הנוספת במוצעת מעל לקומות הקיימות מוצעת בתכסית הקומות המורחבות בהתאם למותר בתמ"א 38.

8. מומלץ לדחות את ההתנגדות- קומת הגג מוצעת בתכסית הקטנה מ-65% משטח הגג של קומה 3, ועומדת בהוראות תכנית ג'1 לעניין זה.

9. מומלץ לקבל את ההתנגדות חלקית- גובה הבניין אשר הוגש בבקשה המקורית אכן חרג ב-1.42 מ' מגובה הבניין המותר. לאור זאת, תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 23/01/24 מציעה בניין התואם את גובה הבניין המותר לפי מדיניות תמ"א 38 לאזור.

10. מומלץ שלא לדון בהתנגדות- נושא המרחבים המוגנים ייבחן ע"י הג"א. הוועדה דנה בהיבט התכנוני של הממ"ד כחלק מחזות הבניין והרחוב, ואין בידה את הכלים לבחון את התאמת הממ"ד המוצעים לתקנות הבטיחות.

11. מומלץ לקבל את ההתנגדות חלקית- רוחב חדר המדרגות שהוצע בתכנית המקורית (0.8 מ') אכן לא עמד בתקנות החוק לעניין רוחב מדרגות מינימלי. לאור זאת, תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 23/01/24 כוללת חדר מדרגות ברוחב של 0.9 מ' בהתאם למותר.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

1. **לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 4 יח"ד, הכוללת:**
בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת שטחים משותפים לתפקוד הבניין , הסדרת 5 מחסנים פרטיים בשטח של עד 6 מ"ר כ"א (2 מהם בייעוד נוסף של ממ"ד) בנוסף למחסן פרטי קיים, והסדרת מ"ח אחד חדש.
בקומה א' + ב': תוספת ממ"ד + 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת.
הריסת חדרי היציאה לגג הקיימים ובמקומם תוספת קומה אחת מורחבת מכוח תמ"א 38 וקומת גג חלקית עבור 2 יח"ד (דופלקס).
הסדרת גג עליון שבחלקו פרטי עבור 2 הדירות העליונות (דירות 5,6) ובחלקו משותף עבור מערכות סולריות.
על המגרש: הריסת הגדרות הקיימות בגבולות המגרש ובמקומן הקמת גדרות בנויות חדשות, הקמת מסתורי מערכות חדשים במרווח הקדמי, הריסת גדרות פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות,
בתוספת ההקלה הבאה: בניית מרפסות בולטות ומקורות בשיעור של 1.9 מ' מעבר לקו בניין קדמי

מותר של 6.0 מ' (33% מהמרווח), בכפוף לכל דין, תאום תכנון , תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך .

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס'2- כיתן(ברחוב רוזן פנחס), מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), מס' 5- עתידים (ברחוב ולנברג ראול), ועוד מספר חניונים סביב האזור.

3. לקבל בחלקן את ההתנגדויות הנוגעות לתאימות תכנית הבקשה לתוכניות היתרי הבניין הקודמים, שינויים ברכוש המתנגדת, גובה הבניין, הסכמת בעלי זכות בנכס, רוחב חדר המדרגות המשותף והוספת מ"ח חדש בתחום קומת העמודים. לאור זאת הוטענה תכנית (בתאריך 23/01/24) אשר מתייחסת ומתקנת את המפורט לעיל.

4. לדחות את ההתנגדויות הנוגעות לפרסום ומשלוח הודעות מאחר שבוצע פרסום לפי הנדרש, שינוי מיקום חניית המתנגדת מאחר והשינוי מינורי ולא פוגע במרווח התמרון. הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת להוראות החוק והמדיניות החלה באזור. ראה פרוט בפרק "התנגדויות".

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
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	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
4	השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1969 ₪.
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	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על

#	התנאי
	ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
2	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

3. לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 4 יח"ד, הכוללת:
בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת שטחים משותפים לתפקוד הבניין , הסדרת 5 מחסנים פרטיים בשטח של עד 6 מ"ר כ"א (2 מהם בייעוד נוסף של ממ"ד) בנוסף למחסן פרטי קיים, והסדרת מ"ח אחד חדש.
בקומה א' + ב': תוספת ממ"ד + 13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת.
הריסת חדרי היציאה לגג הקיימים ובמקומם תוספת קומה אחת מורחבת מכוח תמ"א 38 וקומת גג חלקית עבור 2 יח"ד (דופלקס).
הסדרת גג עליון שבחלקו פרטי עבור 2 הדירות העליונות (דירות 5,6) ובחלקו משותף עבור מערכות סולריות.
על המגרש: הריסת הגדרות הקיימות בגבולות המגרש ובמקומן הקמת גדרות בנויות חדשות, הקמת מסתורי מערכות חדשים במרווח הקדמי, הריסת גדרות פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות,
בתוספת ההקלה הבאה: בניית מרפסות בולטות ומקורות בשיעור של 1.9 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6.0 מ' (33% מהמרווח) בכפוף לכל דין, תאום תכנון , תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך ..

4. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס'2- כיתן(ברחוב רוזן פנחס), מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), מס' 5- עתידים (ברחוב ולנברג ראול), ועוד מספר חניונים סביב האזור.
5. לקבל בחלקן את ההתנגדויות הנוגעות לתאימות תכנית הבקשה לתוכניות היתרי הבניין הקודמים, שינויים ברכוש המתנגדת, גובה הבניין, הסכמת בעלי זכות בנכס, רוחב חדר המדרגות המשותף והוספת מ"ח חדש בתחום קומת העמודים. לאור זאת הוטענה תכנית (בתאריך 23/01/24) אשר מתייחסת ומתקנת את המפורט לעיל.
6. לדחות את ההתנגדויות הנוגעות לפרסום ומשלוח הודעות מאחר שבוצע פרסום לפי הנדרש, שינוי מיקום חניית המתנגדת מאחר והשינוי מינורי ולא פוגע במרווח התמרון. הבקשה נבדקה ונמצאה תואמת להוראות החוק והמדיניות החלה באזור. ראה פרוט בפרק "התנגדויות".

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	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
4	השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1969 ₪.
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

#	תנאי
1	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
2	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט

#	תנאי
	מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	יש להגיש אישור יועץ מיגון כי בוצע והושלמו כל עבודות האיטום בהתאם להיתר הבניה.
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
עיר שמש 63

בקשה מספר	23-1113	**גוש/חלקה**	6615/131
תאריך הבקשה	24/07/2023	**שכונה**	גני צהלה, רמות צהלה
תיק בניין	0978-063	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
בקשת מידע	21-00572	**שטח**	705.00

מבקש הבקשה
איתם מלונאות ספורט ונופש בע"מ
וילנסקי משה 29, תל אביב - יפו 6962341אקרמן יזמות ופרויקטים א.מ בע"מ
קהילת סלוניקי 7, תל אביב - יפו 6951307

עורך הבקשה
טל נבות
הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 507.40
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, חדר עגלות
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 11
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, אחר: מזגנים, גנרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 13
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים ובניה של מבנה חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף לחניה , מחסנים וחדר טרפו.
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אביבה ענב - ענתות 26, תל אביב - יפו 6908026, יעקב ענב - ענתות 26, תל אביב - יפו 6908026	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

#	מתנגדים	נימוק
		דוקא הרגשנו היטב רעידות אדמה, אפילו קלות, שלא לדבר על בינוניות 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 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.
2	אריאלה גולדמן - עיר שמש 61א, תל אביב - יפו 6908692	הבקשות להקלות חריגות מאוד שיפגעו באיכות החיים שלי ושל משפחתי, ייצרו צפיפות ושיבוש גדול. (סעיף 1) הקרבה של הבניין המוצע קרובה מדי ופוגעת בפרטיות משפחתי. (סעיפים 3+5) 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 לבניין 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 הבניין אל ביתי. בכל מקרה אני שומרת את זכותי לפנות למומחה.
3	ניצה פרידמן - ענתות 24ג, תל אביב - יפו 6908024	הבניין המבוקש צמוד לחצר הבית שלנו. הבניין שיהרס הינו גבוה יחסית לשאר הבתים בחלק השכונה הזה. הריסתו ובניית בניין גבוה יותר יהווה הפרה קשה יותר של התנאים הקיימים כבר היום. הבניין יסתיר בחלק גדול של היום את השמש ויהווה מחסום של כווני האויר. בנוסף, כל הבתים בחלק הזה של השכונה הינם צמודי קרקע ובעלי גובה נמוך יחסית, הבניין ישנה את אופי ומרקם השכונה. חשוב לציין שהקומות העליונות המתוכננות ישקיפו ישירות אל תוך חדרי הבית ובפ]רט חדר השינה והמקלחת. מצורפים תמונות ממרפסת הגג ומחדר המקלחת.

התייחסות להתנגדויות:

מומלץ לדחות את כל ההתנגדויות:

1. גובה הבניין ומספר יח"ד מוצעים בהתאם לזכויות הבניה המותרות בתמ"א 38.
2. מבוקשות הקלות בקווי הבניין הצדדיים וכן בקו הבניין האחורי בשיעור של 10% דבר שאינו מהווה שינוי מהותי מהקיים בפועל בהיתר.
3. יתר ההקלות המבוקשות (הבלטת מרפסות לחזית קדמית ואחורית, הגבהת גובה קומת הגג) - אינן חריגות בבקשות להקמת בניינים חדשים, ומאושרות ע"י הוועדה בתדירות גבוהה.

4. חפירת החניון התייחסה לשימור העצים הקיימים בבניין השכן ממזרח, ולכן רמפת הירידה לחניון הוצמדה לבניין המתנגדת (אריאלה גולדמן, מהבניין השכן ממזרח). תכנית הבקשה כוללת עקירה של עץ הקיים על גבול המגרש בין מגרש המבקשים לבין מגרש המתנגדת הנדרש לצורך הקמת קומות מרתף חניה לבניין החדש המוצע. עץ מס' 11 המוזכר ע"י המתנגדת סומן לשימור ומרוחק כ3.2 מ' מקומת המרתף המוצעת.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 11 יח"ד.
-על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש והקמת מסתורי מערכות בגדרות הצדדיות(מזרחית ומערבית), במרווח הצדדי כחלק אינטגרלי מהגדר הצדדית, הקמת גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:
1. **בניית קומת גג בגובה של 3.0 מ' לעומת 2.8 מ' המותרים.**
2. **בניית מרפסות במרווח הקדמי הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מטרים (40% מהמרווח)**
3. **בנית מרפסות במרווח האחורי הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7.0 מטרים (28.57% מהמרווח).**

לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:
7. **גובה הבניין ומספר יח"ד מוצעים בהתאם לזכויות הבניה המותרות בתמ"א 38.**
8. **מבוקשות הקלות בקווי הבניין הצדדיים וכן בקו הבניין האחורי בשיעור של 10% דבר שאינו מהווה שינוי מהותי מהקיים בפועל בהיתר.**
9. **יתר ההקלות המבוקשות (הבלטת מרפסות לחזית קדמית ואחורית, הגבהת גובה קומת הגג) - אינן חריגות בבקשות להקמת בניינים חדשים, ומאושרות ע"י הוועדה בתדירות גבוהה.**
10. **חפירת החניון התייחסה לשימור העצים הקיימים בבניין השכן ממזרח, ולכן רמפת הירידה לחניון הוצמדה לבניין המתנגדת (אריאלה גולדמן, מהבניין השכן ממזרח). תכנית הבקשה כוללת עקירה של עץ הקיים על גבול המגרש בין מגרש המבקשים לבין מגרש המתנגדת הנדרש לצורך הקמת קומות מרתף חניה לבניין החדש המוצע. עץ מס' 11 המוזכר ע"י המתנגדת סומן לשימור ומרוחק כ3.2 מ' מקומת המרתף המוצעת.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	העתקת עמוד תאורה - תנא להיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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, 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 31527.8 ₪.
4	מפרט שימור עצים בוגרים של נמרוד שטיינר מדצמבר 2022 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	ביצועה העתקת עמוד מאור
7	עמוד חשמל/תאורה : ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 11 יח"ד.

-על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש והקמת מסתורי מערכות בגדרות הצדדיות(מזרחית ומערבית), במרווח הצדדי כחלק אינטגרלי מהגדר הצדדית, הקמת גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. **בניית קומת גג בגובה של 3.0 מ' לעומת 2.8 מ' המותרים.**
2. **בניית מרפסות במרווח הקדמי הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מטרים (40% מהמרווח)**
3. **בנית מרפסות במרווח האחורי הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7.0 מטרים (28.57% מהמרווח).**

לדחות את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:

1. **גובה הבניין ומספר יח"ד מוצעים בהתאם לזכויות הבניה המותרות בתמ"א 38.**
2. **מבוקשות הקלות בקווי הבניין הצדדיים וכן בקו הבניין האחורי בשיעור של 10% דבר שאינו מהווה שינוי מהותי מהקיים בפועל בהיתר.**
3. **יתר ההקלות המבוקשות (הבלטת מרפסות לחזית קדמית ואחורית, הגבהת גובה קומת הגג) - אינן חריגות בבקשות להקמת בניינים חדשים, ומאושרות ע"י הוועדה בתדירות גבוהה.**
4. **חפירת החניון התייחסה לשימור העצים הקיימים בבניין השכן ממזרח, ולכן רמפת הירידה לחניון הוצמדה לבניין המתנגדת (אריאלה גולדמן, מהבניין השכן ממזרח). תכנית הבקשה כוללת עקירה של עץ הקיים על גבול המגרש בין מגרש המבקשים לבין מגרש המתנגדת הנדרש לצורך הקמת קומות מרתף חניה לבניין החדש המוצע. עץ מס' 11 המוזכר ע"י המתנגדת סומן לשימור ומרוחק כ3.2 מ' מקומת המרתף המוצעת.**

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	העתקת עמוד תאורה - תנא להיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון -03 7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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 31527.8 ₪.
4	מפרט שימור עצים בוגרים של נמרוד שטיינר מדצמבר 2022 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי

#	תנאי
	(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	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	שלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	ביצועה העתקת עמוד מאור
7	עמוד חשמל/תאורה : ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רוזאניס 7

בקשה מספר	23-1309	**גוש/חלקה**	6627/454
תאריך הבקשה	30/08/2023	**שכונה**	תל ברוך
תיק בניין	0809-007	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	22-02368	**שטח**	491.00

מבקש הבקשה
תמר עצמון
זרובבל יעקב 20, תל אביב - יפו 6901554מנחם עצמון
זרובבל יעקב 20, תל אביב - יפו 6901554

עורך הבקשה
שרון זלדה ויזר
הברזל 33, תל אביב - יפו 6971049

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: הקמת בנין חדש בחצית הצפונית של המגרש עם קומה אחת מעל קומת מרתף
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים במחצית הצפונית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
על המגרש: הסדרת 2 מ"ח לא מקורים (זה אחרי זה) במרווח הצדדי צפוני, הקמת מצללה מחומר קל בחזית האחורית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדר הפרדה פנימית, הקמת מסתור מערכות במרווח הקדמי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

בתוספת ההקלות הבאות:
1. **ניוד של כ-24.99 מ"ר (5.09%) מקומה א' לקומת הקרקע מעבר ל-20% המותרים בקומת הקרקע לפי תכנית.**
2. **בניה במרחק של 3.6 מ' מגבול המגרש הצפוני (10% מהמרווח) במקום 4.0 מ' המותרים לפי תכנית.**
3. **בניית גדר הפרדה פנימית במרווח האחורי בגובה 1.88 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.**

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	סגירת החלל העובר בין קומה א' לקומת הקרקע בכל דרך שהיא תהווה הפרה חמורה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מידי.
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 6,262 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים במחצית הצפונית של המגרש, בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
על המגרש: הסדרת 2 מ"ח לא מקורים (זה אחרי זה) במרווח הצדדי צפוני, הקמת מצללה מחומר קל בחזית האחורית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדר הפרדה פנימית, הקמת מסתור מערכות במרווח הקדמי, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

בתוספת ההקלות הבאות:

11. ניוד של כ-24.99 מ"ר (5.09%) מקומה א' לקומת הקרקע מעבר ל-20% המותרים בקומת הקרקע לפי תכנית.
12. בניה במרחק של 3.6 מ' מגבול המגרש הצפוני (10% מהמרווח) במקום 4.0 מ' המותרים לפי תכנית.
13. בניית גדר הפרדה פנימית במרווח האחורי בגובה 1.88 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	סגירת החלל העובר בין קומה א' לקומת הקרקע בכל דרך שהיא תהווה הפרה חמורה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מידי.
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 6,262 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

#	תנאי
	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
קרפל ליפא 6

בקשה מספר	23-1314	**גוש/חלקה**	6638/540
תאריך הבקשה	31/08/2023	**שכונה**	רמת החייל
תיק בניין	0926-006	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	21-01267	**שטח**	542.00

מבקש הבקשה
ניסים אזולאי
קרפל ליפא 6, תל אביב - יפו 6971206

עורך הבקשה
ארז גיאת
ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 44.34,
במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר,
בקומת הקרקע: אולם כניסה,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1,
על הגג: קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכת שחיה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8,

בריכה: קומה: קרקע, מיקום: חצר אחורית, נפח (מ"ק): 121.65, גודל: 15 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. **(על אף שפורסמה הקלה יחסית של 6%) הבניין מוצע בשטח החורג ב-17.32 מ"ר (6.39%) מהשטח המותר לפי התוכניות החלות על המגרש ומהווה סטייה נכרת מתכנית.**
2. **(על אף שפורסמה הקלה) קומת המרתף מוצעת עם חצר אנגלית מקורה במרווח הצדדי-דרומי (ע"פ תכנית תנוחת קומת הקרקע), בכך שטח החצר מצטרף לשטח קומת המרתף וחורג ב-14.51 מ"ר משטח קומת מרתף מותר בכ-2.07 מ"ר משטח קומת מרתף שניתן לאשר בהקלה.**
3. **תכסית חדר היציאה לגג המוצע חורגת בכ-2.6 מ"ר מתכסית חדר יציאה לגג מותר לפי תכנית ג'1.**
4. **חדר היציאה לגג מוצע בנסיגה של 0.55 מ' מהחזית הקדמית בניגוד ל-2.0 מ' הנדרשים לפי תכנית ג'1.**
5. **חדר היציאה לגג מוצע ללא נסיגה בחזית הצדדית הדרומית ועם נסיגה חלקית בחזית האחורית ביגוד ל-1.2 מ' הנדרשים לפי תכנית ג'1 (לא פורסמה הקלה).**

6. המצללות במרפסות הגג של קומת הגג מוצעות ללא נסיגה נדרשת של 1.2 מ' ומעבר לשטח מצללה מותר לפי תכנית ג'1.
7. קירוי החניה חורג בכ-0.17 מ' מגובה נטו מותר של 2.2 מ' לפי תכנית 2550א'.
8. הכניסה לחניה מוצעת עם שער מתרומם בניגוד למותר בהנחיות המרחביות (לא מוצע מוסך חניה אלא חניה מקורה).
9. הגדרות במגרש מוצעות בניגוד למותר:
א. הגדר הקדמית מוצעת בגובה של 1.8 מ' בניגוד ל-1.5 מ' המותרים.
ב. הגדר הצדדית דרומית (מוצעת בגובה של 1.8 מ' שניתן לאשר במסגרת ההקלה שפורסמה, אך היא) מוצעת ללא הנמכה והתאמת גובה הגדר לגדר הקדמית ב-0.5 מ' הקרובים לחיבור הגדרות בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות.
ג. הגדר הצדדית דרומית וכן גדר ההפרדה הפנימית מוצעות שלא בתוואי הקים ובחלקן על שטח השכנים ולא צורפה הסכמת שכנים לנ"ל.
ד. מוצעת גדר ההפרדה פנימית במרווח הקדמי בגובה של 1.8 מ' בניגוד למותר.
10. חישוב השטחים של עורך הבקשה לא כולל שטח בליטה בחזית האחורית של קומה א' שגובהה הפנימי הוא מעל -1.2 מ' הצריכה להצטרף לשטחים העיקריים של הבקשה.
בנוסף חישוב השטחים של חדר היציאה לגג (המחושב לפי תכסית) אינו כולל שטח של בליטה כלפי החזית האחורית (כ-2.6 מ"ר) וצריך להיכלל בתכסית חדר היציאה לגג.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

אלנה דוידזון: עורך הבקשה פנה אלינו וביקש להגיש תוכנית מתוקנת. אנחנו מסכימים
דורון ספיר: נגביל בזמן. תוך 21 יום.

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לשוב ולדון לאחר הגשת תוכנית מתוקנת תוך 21 יום.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רוזאניס 7

בקשה מספר	23-1332	**גוש/חלקה**	6627/454
תאריך הבקשה	05/09/2023	**שכונה**	תל ברוך
תיק בניין	0809-007	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	23-00392	**שטח**	491.00

מבקש הבקשה
דניאל עפר
יוחנן הגדי 4, תל אביב - יפו 6226901

עורך הבקשה
שרון זלדה ויזר
הברזל 33, תל אביב - יפו 6971049

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים במחצית הדרומית של המגרש, בן קומה אחת עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
על המגרש: הסדרת 2 מ"ח לא מקורים, זה אחרי זה, במרווח הצדדי-דרומי, הקמת מצללה מחומר קל בחזית האחורית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדר הפרדה פנימית, הקמת מסתורי מערכות במרווח הקדמי, פיתוח שטח.

כולל ההקלות הבאות:
1. **בניה במרחק של 3.6 מ' מגבול המגרש הדרומי (10% מהמרווח) במקום 4.0 מ' המותרים לפי תכנית.**
2. **בניית גדר הפרדה פנימית במרווח האחורי בגובה של כ-1.88 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.**

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
6	הטענת תכנית החתומה ע"י מנהל מקרקעי ישראל.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	קירוי הפטיו בקומת הקרקע בכל צורה שהיא (אף מחומר קל) יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

דורון ספיר לא משתתף בדיון זה.

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים במחצית הדרומית של המגרש, בן קומה אחת עם גג שטוח מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
על המגרש: הסדרת 2 מ"ח לא מקורים, זה אחרי זה, במרווח הצדדי-דרומי, הקמת מצללה מחומר קל בחזית האחורית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדר הפרדה פנימית, הקמת מסתורי מערכות במרווח הקדמי, פיתוח שטח.

כולל ההקלות הבאות:

14. בניה במרחק של 3.6 מ' מגבול המגרש הדרומי (10% מהמרווח) במקום 4.0 מ' המותרים לפי תכנית.
15. בניית גדר הפרדה פנימית במרווח האחורי בגובה של כ-1.88 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	קירוי הפטיו בקומת הקרקע בכל צורה שהיא (אף מחומר קל) יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רמות נפתלי 5

בקשה מספר	23-1402	**גוש/חלקה**	6336/410
תאריך הבקשה	13/09/2023	**שכונה**	רמת החייל
תיק בניין	0913-005	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	22-02417	**שטח**	503.00

מבקש הבקשה
דמיטרי פיסרבסקי
רוזן פנחס 76, תל אביב - יפו 6951401יוליה פיסרבסקי
רוזן פנחס 76, תל אביב - יפו 6951401

עורך הבקשה
הילה פופר
סוקולוב 8ג, בת ים 59322

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 109.67
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדר משחקים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מטבח,סלון,פ.אוכל ושירותי אורחים, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של מגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים עם ניצול חלל הגג מעל קומת מרתף גלויה בחלקה כלפי רחוב רמות נפתלי, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף).
על המגרש: הסדרת 2 מ"ח, זה אחרי זה, הקדמי מקורה והפנימי לא מקורה, הקמת מצללה מחומר קל בחזית האחורית, הקמת גדרות בנויות חדשות בגבול המגרש הקדמי כלפי רחוב רמות נפתלי (הכוללת מסתורי מערכות בגדר) ובגבול המגרש האחורי עם שצ"פ, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:
1. **תוספת יחסית של 6% (המהווים 15.09 מ"ר, בפועל מבוקשים כ-12.05 מ"ר) מעבר ל-122.5 מ"ר (48.71%) המותרים לפי התוכניות החלות על המגרש.**
2. **ניוד של כ-2.52 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע מעבר ל-75.38 מ"ר המותרים על פי התוכניות החלות על המגרש.**

3. **תוספת של כ-14 מ"ר מעבר ל-75.38 מ"ר המותרים בקומת המרתף בשל ממ"ד המוצע בקומת המרתף.**
4. **הבלטת מרפסת בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מ' (25% מהמרווח).**
5. **הסדרת כניסה חיצונית למרתף שאינו משמש לצורכי משרד.**
6. **בניית גדר הפרדה פנימית במרווח האחורי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.**

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

תנאים למתן היתר

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

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 והוט
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	בניית גדר בנויה בגובה 1.5 מ' בגבול המגרש עם שצ"פ וקבלת אישור מחלקת נכסים על כך.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של מגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים עם ניצול חלל הגג מעל קומת מרתף גלויה בחלקה כלפי רחוב רמות נפתלי, עבור יח"ד (קוטג' בקיר משותף).
על המגרש: הסדרת 2 מ"ח, זה אחרי זה, הקדמי מקורה והפנימי לא מקורה, הקמת מצללה מחומר קל בחזית האחורית, הקמת גדרות בנויות חדשות בגבול המגרש הקדמי כלפי רחוב רמות נפתלי (הכוללת מסתורי מערכות בגדר) ובגבול המגרש האחורי עם שצ"פ, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:
16. תוספת יחסית של 6% (המהווים 15.09 מ"ר, בפועל מבוקשים כ-12.05 מ"ר) מעבר ל-122.5 מ"ר (48.71%) המותרים לפי התוכניות החלות על המגרש.
17. ניוד של כ-2.52 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע מעבר ל-75.38 מ"ר המותרים על פי התוכניות החלות על המגרש.
18. תוספת של כ-14 מ"ר מעבר ל-75.38 מ"ר המותרים בקומת המרתף בשל ממ"ד המוצע בקומת המרתף.
19. הבלטת מרפסת בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מ' (25% מהמרווח).
20. הסדרת כניסה חיצונית למרתף שאינו משמש לצורכי משרד.
21. בניית גדר הפרדה פנימית במרווח האחורי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.

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.

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

#	תנאי
	והוט
2	**ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.**

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	**בניית גדר בנויה בגובה 1.5 מ' בגבול המגרש עם שצ"פ וקבלת אישור מחלקת נכסים על כך.**
2	**קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.**
3	**אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.**
4	**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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ברודצקי 32

בקשה מספר	23-1102	**גוש/חלקה**	6769/58
תאריך הבקשה	23/07/2023	**שכונה**	רמת-אביב
תיק בניין	0985-030	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	22-01922	**שטח**	7,474.00

מבקש הבקשה
נדב כהן
הפרדס 2, תל אביב - יפו 6424529נועה כהן
הפרדס 2, תל אביב - יפו 6997315

עורך הבקשה
לירון רוזנפלד זרקה
ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2310 קומה בה מתבצעת התוספת: ראשונה וגג, שטח התוספת (מ"ר): 120.00, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: מבוקשת הריסת יח"ד עליונה אמצעית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת,
במקביל לבקשה של שכן תחתון.
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור , השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דרורה שוורץ - פיכמן 6, תל אביב - יפו, מרין דן ורועי דן - ברודצקי 32, תל אביב - יפו 6905153	1. התנגדות עקרונית לכל 3 ההקלות המבוקשות: א. הקלה כמותית 6% יחסי משטח המגרש. ב. הקלה בקו הרחבה אחורי לפי דירה קיצונית מערבית. ג. הרחבת דירה בקומה א' (באגף הבונה) ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע. 2. נדרש ערבויות / פוליסת ביטוח משמעותית לאור סכנת קריסת חדר המדרגות ודירות הצמודות. 3. נדרשת חוו"ד הנדסית טרם הדיון בעירייה. 4. יש לחזק את הבניין לפני הריסתו של האגף הנדון. 5. תוספת הקלה כמותית הינה על חשבון רכוש משותף. אישור הבנייה המבוקשת יגרום היזק ראיה, פגיעה בפרטיות, ופגיעה ב'שטח הירוק' בסביבה. 6. התכנית אינה מתייחסת להרחבת הדירות שכבר קיימות בבניין.

#	מתנגדים	נימוק
		7. ההרחבה המוצעת תגרום הפרעה לאפשרות ההרחבה העתידית של דירות המתנגדים (האגף הקיצוני מזרחי). 8. ההקלה בקו בניין (קו הרחבה אחורי) תיצור אסימטריה ותגרום הסתרת נוף והיזק ראיה כדלעיל. 9. הסתרת אור ופגיעה בצנעת הפרט עקב מיקום המרפסת המוצע. 10. נדרש להורות למנהל העבודה במקום להקים גדר זמנית שתחצוץ בין אתר הבנייה האגף הנדון לאגף דירות המתנגדים, וגדר נוספת לשמירה על העצים והצמחייה. 11. יש לסמן דרך לכניסה ויציאת רכבים למניעת נזק היקפי ואח"כ החזרת המצב לקדמותו כולל גדר כלפי הרחוב / שביל וכד'. 12. לא התקבלה הסכמת הבעלים באופן פוזיטיבי לשינויים ברכוש המשותף, לצורך בנייה על הגג ויש לקבל הסכמה פוזיטיבית של הבעלים ע"פ חוק לבנייה המבוקשת.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. ההתנגדות נדחית: א. הקלה כמותית 6% מבוקשת במקרים רבים בבקשות להרחבת דירות השכונה לצורך שיפור תכנון, וכן תכ' 2310 הקנה את זכויות להרחבת הדירות הופקדה בשנת 1984. ב. בבניין הנדון, בדירת הקרקע באגף קיצוני מערבי הוחלט בוועדה לאשר הקלה כמותית 6% יחסית, ולכן עקרונית, ניתן לאשר דירות נוספות בבניין הנדון בקו הרחבה זהה עקב הגדלת שטח הדירה בהקלה. ג. עקרונית ניתן לאשר הקלה להרחבת דירה עליונה ע"ג מעטפת חלקית ע"פ מדיניות תכנונית לשכונה זו אף ללא הרחבת דירת הקרקע. 2. ההתנגדות נדחית. התכנון מוצע באישור מהנדס קונסט' מוסמך האחראי לייצוב הבניין בזמן ואחר גמר עבודות הבנייה, ולא נדרש ערבויות ואו פוליסות ביטוח בנוסף על המפורט בנוסח ההיתר. 3. ההתנגדות נדחית. כנ"ל סע' קודם. 4. ההתנגדות נדחית. כנ"ל סע' קודם. לפי החלטת הקונסט'. (לא ברור מה הכוונה לחזק את האגף הבונה המיועד להריסה לפני הריסתו). 5. ההתנגדות נדחית כנ"ל סע' 1. סך ההתנגדויות לבקשה - 25% מבעלים בנכס. 6. ההתנגדות נדחית. 2 הדירות שכבר הורחבו בבניין אושרו לפני כ-26 ו-43 שנים (בשנת 1981, 1998) ולא במסגרת הקלה הכמותית) ולא סביר לחייב את שאר הבעלים להרחיב דירתם בהתאם להרחבות העבר ובפרט שלא מיצו את מלא זכויות ההרחבה האפשריות. 7. ההתנגדות נדחית. ההרחבה המבוקשת תקל לאשר היתרים דומים בעתיד וכן קונסט' הבניין תהיה יציבה יותר ע"י הגדל שטח התמיכה הקונסט', הגדלת מספר היסודות ואיכותם. 8. ההתנגדות נדחית כנ"ל סע' 1ב'. 9. ההתנגדות מתקבלת. יש לתקן תכניות ולהפנות מבט המרפסת רק כלפי כוון דרום ללא אפשרות פתח צדדי כלפי תחום ההרחבה (תיאורטי) של דירות האגף המזרחי. נדרוש מעורכת הבקשה תיקון תכנית - סגירת הפתח המזרחי של המרפסת ע"י מחיצה אטומה עד גובה 1.80 מ' ללא אפשרות פתיחה או סרוג,	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	התואם נספח הבינוי. 10. ההתנגדות נדחית. בשלב שלפני תחילת עבודות בנייה מח' פיקוח מאשרת בכפוף להצגת תכניות אתר הבנייה המיועד תחילת העבודות - בטיפול מח' הפיקוח. 11. כנ"ל הסעיף הקודם. 12. ההתנגדות מתקבלת. ע"פ הוראות תכ' ג1 יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של 75% מבעלים בבניין. בעקבות ההתנגדות הוצגו במע' הרישוי הסכמות לבנייה המבוקשת על הגג המשותף בשיעור 75% מבעלי הנכס (הבניין הנדון).	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

1.לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת באגף אמצעית בכניסה מזרחית בקומה א' (עליונה) למעט רצפתה, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית עם ממ"ד בחזית קדמית ואחורית ע"ג מעטפת חלקית וקירות המשך של הממ"ד בקומת הקרקע. מעל הדירה המורחבת - בניית גג רעפים חדש וניצול חללו;

כולל ההקלות הבאות:
2. תוספת שטח בהקלה יחסית של עד 6% (מבוקשת תוספת שטח של 4% -7.49 מ"ר מ-11.21 מ"ר מקס') מעבר ל-103 מ"ר המותרים לפי התב"ע.
2. הרחבת דירה בקומה א' ע"ג מעטפת חלקית בחזיתות קדמית ואחורית והמשך קירות ממ"ד בחזית קדמית.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים יפרטו בהמשך ;

3. לדחות התנגדויות כפי שצוין בהתייחסות בטבלת ההתנגדויות לעיל, לסיכום:
- הקלה כמותית 6% יחסית לצורך שיפור תכנון, כמקובל במקרים רבים בשכונת רמת אביב א'.
וכפי שאושרה בועדה לגבי דירת הקרקע באגף קיצוני מערבי.
- הרחבת דירה עליונה ע"ג מעטפת חלקית ללא הרחבת דירת הקרקע.
- התכנון מוצע באישור מהנדס קונסט' מוסמך האחראי לייצוב הבניין בזמן ואחר גמר עבודות הבנייה, ולא נדרש ערבויות ואו פוליסות ביטוח בנוסף על המפורט בנוסח ההיתר.
- 2 הדירות שכבר הורחבו בבניין (בבעלות המתנגדים) אושרו לפני כ-26 ו-43 שנים (בשנת 1981, 1998) ולא במסגרת הקלה הכמותית), ולא סביר לחייב את שאר הבעלים להרחיב דירתם בהתאם להרחבות העבר ובפרט שלא מיצו את מלא זכויות ההרחבה האפשריות ע"פ תכ' 2310.
- בניית דירת ההרחבה מאפשרת בניין יציב יותר ע"י הגדל שטח התמיכה הקונסט', הגדלת מספר היסודות ואיכותם, בניית המשך קירות הממ"ד וכד'.
- בשלב שלפני תחילת עבודות בנייה, מח' פיקוח מאשרת בכפוף להצגת תכניות אתר הבנייה המיועד תחילת העבודות - בטיפול מח' הפיקוח.

לקבל התנגדות לעניין:
-היזק ראייה וזכויות הרחבה עתידיות של דירות האגף הקיצוני מזרחי - יצוין שהוצגה תכנית מתוקנת עם סגירה של פתח מזרחי של המרפסת ע"י מחיצה אטומה עד גובה 1.80 מ' ללא אפשרות פתיחה או סרוג, התואם נספח הבינוי.
-הסכמה פוזיטיבית של 75% מבעלי הנכס (הבניין הנדון) לבנייה המוצעת על הגג - יצוין שבעקבות דרישת הרישוי, הוצגו הסכמות בשיעור 75% מבעלויות הבניין כנדרש ע"פ הוראות תכ' ג1.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

הבקשה הובאה מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה, נוכח העובדה שזו הוועדה האחרונה לפני הבחירות הצפויות להתקיים ביום 27.2.24 ואין צפי למועד בו הוועדה החדשה תתכנס לדיון.

אלנה דוידזון: מדובר בהריסת דירה קיימת בקומה 2 ובנייתה מחדש בצורה מורחבת מעל מעטפת חלקית בשתי חזיתות. במקביל הוגשה בקשה להרחבת דירה בקומת הקרקע שכוללת הקלה יחסית של 6 אחוז. מכוון שההרחבה היא מעל מעטפת חלקית, ניתן לשחרר את ההיתר מבלי להמתין שההיתר בקומת הקרקע ישוחרר. קיבלנו לפני יומיים השלמת התנגדות מבעלי הנכס ע"י עורך דין שמתנגד לבקשה מאותם נימוקים. ניתנה התייחסות בגוף הדרפט וביקשנו הגשת תוכנית מתוקנת.

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

1.לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת באגף אמצעית בכניסה מזרחית בקומה א' (עליונה) למעט רצפתה, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית עם ממ"ד בחזית קדמית ואחורית ע"ג מעטפת חלקית וקירות המשך של הממ"ד בקומת הקרקע. מעל הדירה המורחבת - בניית גג רעפים חדש וניצול חללו;

כולל ההקלות הבאות:
2. תוספת שטח בהקלה יחסית של עד 6% (מבוקשת תוספת שטח של 4% -7.49 מ"ר מ-11.21 מ"ר מקס') מעבר ל-103 מ"ר המותרים לפי התב"ע.
2. הרחבת דירה בקומה א' ע"ג מעטפת חלקית בחזיתות קדמית ואחורית והמשך קירות ממ"ד בחזית קדמית.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים יפרטו בהמשך ;

3. לדחות התנגדויות כפי שצוין בהתייחסות בטבלת ההתנגדויות לעיל, לסיכום:

- הקלה כמותית 6% יחסית לצורך שיפור תכנון, כמקובל במקרים רבים בשכונת רמת אביב א'.
וכפי שאושרה בועדה לגבי דירת הקרקע באגף קיצוני מערבי.
- הרחבת דירה עליונה ע"ג מעטפת חלקית ללא הרחבת דירת הקרקע.
- התכנון מוצע באישור מהנדס קונסט' מוסמך האחראי לייצוב הבניין בזמן ואחר גמר עבודות הבנייה, ולא נדרש ערבויות ואו פוליסות ביטוח בנוסף על המפורט בנוסח ההיתר.
- 2 הדירות שכבר הורחבו בבניין (בבעלות המתנגדים) אושרו לפני כ-26 ו-43 שנים (בשנת 1981, 1998) ולא במסגרת הקלה הכמותית), ולא סביר לחייב את שאר הבעלים להרחיב דירתם בהתאם להרחבות העבר ובפרט שלא מיצו את מלא זכויות ההרחבה האפשריות ע"פ תכ' 2310.
- בניית דירת ההרחבה מאפשרת בניין יציב יותר ע"י הגדל שטח התמיכה הקונסט', הגדלת מספר היסודות ואיכותם, בניית המשך קירות הממ"ד וכד'.
- בשלב שלפני תחילת עבודות בנייה, מח' פיקוח מאשרת בכפוף להצגת תכניות אתר הבנייה המיועד תחילת העבודות - בטיפול מח' הפיקוח.

לקבל את ההתנגדות לעניין:
-היזק ראייה וזכויות הרחבה עתידיות של דירות האגף הקיצוני מזרחי - יצוין שהוצגה תכנית מתוקנת עם סגירה של פתח מזרחי של המרפסת ע"י מחיצה אטומה עד גובה 1.80 מ' ללא אפשרות פתיחה או סרוג, התואם נספח הבינוי.
-הסכמה פוזיטיבית של 75% מבעלי הנכס (הבניין הנדון) לבנייה המוצעת על הגג - יצוין שבעקבות דרישת הרישוי, הוצגו הסכמות בשיעור 75% מבעלויות הבניין כנדרש ע"פ הוראות תכנית ג1.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
עלומים 25

בקשה מספר	23-1555	**גוש/חלקה**	6627/553
תאריך הבקשה	01/11/2023	**שכונה**	אפקה
תיק בניין	0953-025	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	22-00558	**שטח**	505.00

מבקש הבקשה
כסנדרה אורנשטיין
עלומים 25, תל אביב - יפו 6969073

עורך הבקשה
רונן גבעתי
עלומים 23, תל אביב - יפו 63324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 136.32
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: בריכה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.60

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יונה כהן - עלומים 23, תל אביב - יפו 6969071	1. לא ניתן היה לעיין במפה טופוגרפית (מדידה), יש להציגה בפנינו כחלק מפרסום הבקשה. 2. חצר מונמכת וכניסה נפרדת למרתף כהכנה לדירה נפרדת בקומת המרתף. יש להתנות חצר מונמכת עד רוחב 1.20 מ'. החצר מוצעת בקו בניין קרוב מדי לחלקה שלנו הצמודה ממערב, מס' 495. בעבר נפער בולען משמעותי (עומק 5 מ', רוחב 4 מ') בקרקע - בנייה בסמוך לנו מסוכנת. רוחב מקס' 1.20 לחצר מונמכת. 3. הרחקת בריכת השחייה לתוך גבול בניין צדדי מותר (4 מ'). 4. יש להתנות במסגרת ההיתר המבוקש לחייב הצהרת מהנדס להקים קיר דיפון מבטון בתחום המגרש הנדון בצמוד לגדר קיימת לכל אורך קו המגרש, יראה במפלס המרתף, טרם כל חפירה ובנייה בשטח. 5. בניית גדר חדשה בגבול המגרש או פגיעה בגדר קיימת ע"ח

#	מתנגדים	נימוק
		בעלים בנכס הנדון בנייה מבטון וטיח חלק צבוע לבן. 6. לא ייפגעו עצים בתחום חלקה 495.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתייחסות לפי סעיפי ההתנגדות כאן: 1. ההתנגדות נדחית שכן ניתן לעיין במסמכי הבקשה כולל המדידה, באתר הרלוונטי בעירייה ולפי הפרסום שבוצע כחוק. 2. ההתנגדות נדחית שכן בהתאם לתכנית מתוקנת שהוצגה במע' הרישוי ביום 28.1.24 הוקטנה החצר המונמכת במרווח מערבי לפי הנחיות מרחביות - חצר מונמכת במפלס המרתף ניתן לאשר ברוחב 1.50 מ' ועד 10 מ"ר נטו. לעניין מניעת הסדרת יח"ד נפרדת, נדרש בתנאים כדלהלן: א. רישום לפי תקנה 27 בספר המקרקעין לאי אפשרות פיצול יח"ד ו/או הוספת יח"ד בחלקה, והצגתו טרם מתן תעודת גמר / אישור אכלוס: ב. הסדרת המרתף כשטח שירות נלווה בלבד. 3. ההתנגדות נדחית. לא נדרשת הסגת בריכה לא מקורה לתחום קו הבניין ע"פ תכנית 2754. 4. ההתנגדות נדחית. מבוקש המרתף במרחק ניכר של 5.40 מ' מגבול המגרש הרלוונטי וצד חיצוני של החצר המונמכת במרחק 3.90 מ' מגבול מגרש מערבי. המהנדס החתום על הבקשה אחראי על ייצוב הבניין כולל בזמן תהליך ההריסה והבנייה החדשה לאחריה. 5. ההתנגדות נדחית שכן בהתאם לתכנית מתוקנת שהוצגה במע' הרישוי ביום 28.1.24 גדר בנויה בגבול מערבי מוצעת כחלק מדופן מערבית של מוסך החנייה בהתאם להנחיות מרחביות. 6. ההתנגדות נדחית שכן מכון הרישוי בדק את תכניות הבקשה ואישר את התכנון המוצע בתנאים מסוימים שיירשמו בהחלטת הועדה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

א. לאשר את הבקשה להריסת בית מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף, ובניית בניין חדש בן 2 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עם מדרגות פנימיות ומעלית לכל קומות הבניין;
על המגרש: 2 מקומות חנייה מקורה בטור, מצללות מחומר קל, בריכת שחייה לא מקורה, גדרות - קדמית עם פילרים ומסתור אשפה' וגדר בנויה בחלק מגבול מגרש צדדי מערבי בצמוד ל-2 מ"ח מקורה.

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 21.00 מ"ר שהינם 4.16% משטח המגרש, מעבר ל-32.5% המותרים ע"פ תב"ע;
2. כניסה נפרדת מהחצר למרתף;

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

ב. לדחות את ההתנגדויות במלואן, שכן:
-מסמכי הבקשה פתוחים לעיון באתר הרלוונטי בעירייה ולפי הפרסום שבוצע כחוק כולל מפת המדידה.
-בהתאם לתכנית מתוקנת שהוצגה במע' הרישוי ביום 28.1.24 הוקטנה החצר המונמכת במרווח מערבי לפי הנחיות מרחביות,

-מניעת הסדרת יח"ד נפרדת ע"י תנאים בהיתר לרישום לפי תקנה 27 בספר המקרקעין לאי אפשרות פיצול יח"ד ו/או הוספת יח"ד בחלקה, הסדרת המרתף כשטח שירות נלווה בלבד.
-הסגת בריכה לא מקורה לתחום קו הבניין, מבוקש המרתף במרחק ניכר של 5.40 מ' מגבול המגרש הרלוונטי וצד חיצוני של החצר המונמכת במרחק 3.90 מ' מגבול מגרש מערבי.
-המהנדס החתום על הבקשה אחראי על ייצוב הבניין כולל בזמן תהליך ההריסה והבנייה החדשה לאחריה.
-בהתאם לתכנית מתוקנת שהוצגה במע' הרישוי ביום 28.1.24 גדר בנויה בגבול מערבי מוצעת כחלק מדופן מערבית של מוסך החנייה בהתאם להנחיות מרחביות.
-נטיעות: מכון הרישוי בדק את תכניות הבקשה ואישר את התכנון המוצע בתנאים מסוימים שיירשמו בהחלטת הועדה.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	הצגת תכנית אי פיצול יח"ד ומרתף כשטח שירות נלווה מגורים במגירה 15800

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום לפי תקנה 27 בספר המקרקעין: 1. אי פיצול יח"ד 1 ו/או הוספת יח"ד. 2. רישום המרתף כשטח שירות נלווה למגורים
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	א. יש לדרוש הקמת פוליסת ביטוח עבור צד ג' ע"פ סע' 10 ח' בהוראות תכ' ע1 לכיסוי כל נזק כתוצאה מחפירה ובניית המרתף והחצרות הצמודות לו. ב. יש לדרוש דוח קרקע ולהביאו לידיעת המהנדס החתום על הבקשה, כולל הצהרת מהנדס בנידון. ג. כמו"כ יש להציג כל הנ"ל במע' הרישוי לבדיקה בשלב בקרת התכן ע"י מכון הרישוי.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע העתקה (לפני העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך

#	התנאי
4	המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 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 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

א. לאשר את הבקשה להריסת בית מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף, ובניית בניין חדש בן 2 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עם מדרגות פנימיות ומעלית לכל קומות הבניין;
על המגרש: 2 מקומות חנייה מקורה בטור, מצללות מחומר קל, בריכת שחייה לא מקורה, גדרות - קדמית עם פילרים ומסתור אשפה' וגדר בנויה בחלק מגבול מגרש צדדי מערבי בצמוד ל-2 מ"ח מקורה.

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 21.00 מ"ר שהינם 4.16% משטח המגרש, מעבר ל-32.5% המותרים ע"פ תב"ע;
2. כניסה נפרדת מהחצר למרתף;

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

ב. לדחות את ההתנגדויות במלואן, שכן:
-מסמכי הבקשה פתוחים לעיון באתר הרלוונטי בעירייה ולפי הפרסום שבוצע כחוק כולל מפת המדידה.
-בהתאם לתכנית מתוקנת שהוצגה במע' הרישוי ביום 28.1.24 הוקטנה החצר המונמכת במרווח מערבי לפי הנחיות מרחביות,
-מניעת הסדרת יח"ד נפרדת ע"י תנאים בהיתר לרישום לפי תקנה 27 בספר המקרקעין לאי אפשרות פיצול יח"ד ו/או הוספת יח"ד בחלקה, הסדרת המרתף כשטח שירות נלווה בלבד.
-הסגת בריכה לא מקורה לתחום קו הבניין, מבוקש המרתף במרחק ניכר של 5.40 מ' מגבול המגרש הרלוונטי וצד חיצוני של החצר המונמכת במרחק 3.90 מ' מגבול מגרש מערבי.
-המהנדס החתום על הבקשה אחראי על ייצוב הבניין כולל בזמן תהליך ההריסה והבנייה החדשה לאחריה.
-בהתאם לתכנית מתוקנת שהוצגה במעrf, הרישוי ביום 28.1.24 גדר בנויה בגבול מערבי מוצעת כחלק מדופן מערבית של מוסך החנייה בהתאם להנחיות מרחביות.
-נטיעות: מכון הרישוי בדק את תכניות הבקשה ואישר את התכנון המוצע בתנאים מסוימים שיירשמו בהחלטת הועדה.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	הצגת תכנית אי פיצול יח"ד ומרתף כשטח שירות נלווה מגורים במגירה 15800

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום לפי תקנה 27 בספר המקרקעין: 1. אי פיצול יח"ד 1 ו/או הוספת יח"ד. 2. רישום המרתף כשטח שירות נלווה למגורים
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	א. יש לדרוש הקמת פוליסת ביטוח עבור צד ג' ע"פ סע' 10 ח' בהוראות תכ' ע1 לכיסוי כל נזק כתוצאה מחפירה ובניית המרתף והחצרות הצמודות לו. ב. יש לדרוש דוח קרקע ולהביאו לידיעת המהנדס החתום על הבקשה, כולל הצהרת מהנדס בנידון. ג. כמו"כ יש להציג כל הנ"ל במע' הרישוי לבדיקה בשלב בקרת התכן ע"י מכון הרישוי.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע העתקה (לפני העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	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 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מקוה ישראל 21

בקשה מספר	22-1959	**גוש/חלקה**	7446/7
תאריך הבקשה	04/12/2022	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0049-021	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	21-02432	**שטח**	560.00

מבקש הבקשה
דור פרידמן
הוז דב 31, הרצליה 4658131

עורך הבקשה
צ'רלי יעבץ
אבן גבירול 76, תל אביב - יפו 6416204

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 10, שטח הריסה (מ"ר): 2169.13,
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה,
בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 2,
בקומות: קומה מסחרית עבור: 2 חנויות, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 21,
על הגג: קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 20,

נפח חפירה (מ"ק): 1,520.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים,
גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מאיה פישמן -	
2	מרגלית בוטרמן -	
3	משיח ליאור - הרכבת 16, תל אביב - יפו 6511701	הדירה ממוקמת ישירות מול דירתי, לפני בנייתה נהניתי מאור שמש ישיר וכתוצאה מבנייתה כבר יש פחות חשיפה לשמש, אחת הסיבות העיקריות שקניתי את הנכס שלי. לא הייתי מעוניינת לאבד את אחד היתרונות הגדולים שלה, מה גם שהשינויים שמתבקשים כאן ימעיטו את ערך הנכס שלי ואין לי עניין בכך. יש לי חלון אחד, כיוון אוויר אחד והוא פונה אל הדירה הזו. נראה לי נכון שישאר כפי שהוא. תודה.
4	נוי אוהד - בית שמאי 3א, תל אביב -	הצפיפות בין הבתים פוגעת בדיירים ובאיכות הנכס. הגדלת זכויות

#	מתנגדים	נימוק
	יפו 6701831	הבניה תהיה בעלת משמעות חמורה.
5	פרנקל דוד - הרכבת 16, תל אביב - יפו 6511701	הוספת 1.65 קומות בבנין מקווה ישראל 21 חוסם את קו הנוף אשר היה כאשר רכשתי את הדירה, הקירבה של הדירה החדשה על גג הביניין צמודה למרפסת האחורית שלי אשר מתחברת ישירות לדירה ועל כך פרטיותי נפגעת.
6	ציוני רותם - הרכבת 16, תל אביב - יפו 6511701	1. אני מתנגד לסעיפים 3, 5, 6, 8 המבקשים הקלות בדבר גובה הבנייה על הגג, הגדלת תכסית בנייה על הגג, תוספת קומות מעבר למותר ובניית מצללות במרפסות הגג. הקלות אלה יפגעו באופן משמעותי באור השמש המגיע לדירתי ולכל דירה שפונה דרומה בבניין שלנו. 2. אני מתנגד לסעיפים 4 ו9 המבקשים להגדיל את תכסית הבנייה ולהבליט מרפסות מעבר למותר. הקלה זו תצופף את הבנייה בעורף, הצפופה ממילא, ותפגע בזרימת האוויר הנחוצה בין הבניינים.
7	קרן ישראל - הרכבת 16, תל אביב - יפו 6511701	הגבהה ותכסית על הגג וכן בניית מצללת מבטון במרפסת יסתירו את השמש והנוף
8	שורץ תמר - הרכבת 16, תל אביב - יפו 6511701	הבניין נמצא ממול החלון הראשי בבית שלי, אני גרה בקומה 4 שזה מול הקומה העליונה של הבניין כרגע. הבנייה ומה שיהיה אחריה זה פגיעה בפרטיות שהייתה כשקנינו את הדירה. הבנייה תרחיב את הבניין לכיוון הדירה שלי והמרפסות החדשות שיבלטו לכיוונו יהוו גם הם פגיעה משמעותית בפרטיות. הבנייה תפגע באור השמש שנכנס לדירה, תעשה צל ותפגע בקו הנוף שלנו ובזרימת האוויר שגם ככה אין בתל אביב. לסיכום: 1. פגיעה בפרטיות 2. צל שימנע כניסת קרני שמש 3. חסימת זרימת האוויר
9	שפירא יעל - הרכבת 16, תל אביב - יפו 6511701	אני מתנגדת להקלות הבאות המופיעות בבקשה: 1. מתנגדת לסעיפים 3, 5, 6, 8. סעיפים אלה מבקשים הקלות בדבר גובה הבנייה על הגג, הגדלת תכסית בנייה על הגג, תוספת קומות מעבר למותר ובניית מצללות במרפסות הגג. הקלות אלה יפגעו באופן משמעותי באור השמש המגיע לדירתי. דירתי הינה בעלת כיוון אוויר אחד בלבד (כיוון דרום), כל האור מגיע אליה מכיוון זה בלבד. תוספת הבנייה על הגג מעבר למותר תחסום חלק ניכר מאור השמש. אני לא מעוניינת להחשיך את דירתי ולו במעט, דבר זה יוריד מערך הנכס שלי ויהווה פגיעה משמעותית באיכות החיים. 2. כמו כן אני מתנגדת לסעיפים 4, 9 המבקשים להגדיל את תכסית הבנייה ולהבליט מרפסות מעבר למותר על פי חוק. הקלה זו, אם תאושר, תצופף את הבנייה בעורף הבניין (הצפוף מאוד כבר עכשיו!), ותפגע בזרימת האוויר הנחוצה בין הבניינים. עקב מיקום דירתי אל מול הפינה הצפון מזרחית של המבנה במקווה ישראל 21 (מצורפת תמונה), אני נהנית מהמסדרון הצר שבין הבניין במקווה ישראל 21 ומקווה ישראל 23. הצרת המסדרון הזה על-ידי הרחבת הבנייה תחסום לי את האוויר המגיע ממעבר זה, ותפגע מאוד במרחב הויזואלי הניבט מדירתי. דבר זה יפגע משמעותית

#	מתנגדים	נימוק
		בערך הנכס. הרחבת הבנייה במקווה ישראל 21 מעבר למותר, הן לכיוון צפון והן לכיוון מזרח, תיפגע באופן ניכר בפרטיות שלי ותיצור קירבה מוגזמת בין דירתי לבין החזיתות הנ"ל. כאמור, החזית הדרומית של דירתי (הפונה אל חזיתות אלו) היא החזית היחידה שלי, ואין לי אפשרות לפצות על כך מכיוון אוויר אחר. הבניינים כבר עכשיו מאוד קרובים, ניתן לראות בברור את פנים הדירות במבט לא מאומץ אל עבר הבניין כעת, והחרפת בעיית הפרטיות תגביר גם הפרעות של רעש (אני מוסיקאית). מצורפת תמונה שצולמה כעת מתוך דירתי, מהחלק בחלוני המשקיף אל פינת הבניין במקווה ישראל 21. המשך החלון שלי (צד ימין בתמונה וגם הלאה מעבר לתמונה) משקיף ישירות אל העורף של בניין מקווה ישראל 21.

התייחסות להתנגדויות:

- המתנגדים מתגוררים בכתובת הרכבת 16, בבנין הגובל מצפון במגרש המבקש. עיקר טענותיהם נוגעים לפגיעה בפרטיות, צל שימנע כניסת קרני שמש וחסימת זרימת האוויר, וירידת ערך הדירות הנובע מכל אלה , התייחסותנו הינה:
- התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכניות, ההנחיות ומדיניות התמ"א החלים באזור, כמו כן הנ"ל תואם להנחיות התכנית המופקדת לרובעים 5 ו- 6 לעניין הגובה, מספר קומות, קווי הבניין ונפח הבנייה
- הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דגנית וולף קוזמא)

1. לאשר את הבקשה להריסת בית מגורים בן שתי קומות מגורים ו-6 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף , והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, עבור 19 יח"ד .

כולל תמריצים מכח תכנית תמ"א 38:
א. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20%
ב. הוספת 1.65 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות
ג. תוספת יחידת דיור על הגג
ד. תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות

כולל ההקלות הבאות:
א. ביטול מרפסות שירות
ב. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, בחריגה מתכנית רובע 5 ו- 6 המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק.
ג. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 20 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי.

2. לאשר חריגה מתכנית רובע 5 ו- 6 המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק, לעניין:
א. שימוש מגורים בקומת הקרקע

ב. תכנון הקומה המסחרית ובתכסית הקטנה מ 50%

3. לדחות את ההתנגדויות שכן הבניה המבוקשת תואמת את התכניות המקודמות במגרש וכן את המדיניות העירונית המעודדת התחדשות עירונית והגדלת זכויות הבניה .

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	תיאום הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	.מתן התחייבות על דעת היועץ משפטי למנהל הנדסה להתקנה, תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה אוטומטי.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6912.00 ₪.
3	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בית מגורים בן שתי קומות מגורים ו-6 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף , והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, עבור 19 יח"ד .

כולל תמריצים מכח תכנית תמ"א 38:
א. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20%

ב. הוספת 1.65 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות
ג. תוספת יחידת דיור על הגג
ד. תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות

כולל ההקלות הבאות:
א. ביטול מרפסות שירות
ב. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, בחריגה מתכנית רובע 5 ו- 6 המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק.
ג. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 20 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי.

2. לאשר חריגה מתכנית רובע 5 ו- 6 המופקדת בהתאם לאמור בסעיף 97 לחוק, לעניין:
א. שימוש מגורים בקומת הקרקע
ב. תכנון הקומה המסחרית ובתכסית הקטנה מ 50%

3. לדחות את ההתנגדויות שכן הבניה המבוקשת תואמת את התכניות המקודמות במגרש וכן את המדיניות העירונית המעודדת התחדשות עירונית והגדלת זכויות הבניה .

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	תיאום הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	.מתן התחייבות על דעת היועץ משפטי למנהל הנדסה להתקנה, תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה אוטומטי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6912.00 ₪.
3	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
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

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הס 7

בקשה מספר	23-0247	**גוש/חלקה**	6913/11
תאריך הבקשה	13/02/2023	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0024-007	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	20-02080	**שטח**	590.00

מבקש הבקשה
1909 טי.אל.וי, הבית ברח' הס 7 בע"מ
הס 7, תל אביב - יפו 6332472

עורך הבקשה
יאיר זיק
ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 7, מספר יח"ד מורחבות: 10, קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף+ 1-3, שטח התוספת (מ"ר): 9,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בנימין פוסט - הס 7, תל אביב - יפו 6332472, מרק מרדוצי אנג' אנדריי - הס 7, תל אביב - יפו 6332472, עמיאורה נדר - הס 7, תל אביב - יפו 6332472, פיק ענת - ארלוזורוב 156, תל אביב - יפו 6209829, קוטניצקי רות - הס 9, תל אביב - יפו 6332474, שרה אפרתי - הס 7, תל אביב - יפו 6332472	המתנגדים הינם בעלי דירות בהס 9' הבניין השכן . להלן עיקרי ההתנגדות : 1. קווי הבנין כבר ככה מעבר למותר , והם בערך שך 175 ס"מ . ומהווה פגיעה בפרטיות וברעש שלהם . 2. בניה לגובה תפגע באויר ואור בבניין השכן וכן תפגע ביכולתם לממש את הזכויות שלהם במגרש שלהם . 3. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין תגביר צפיפות בבניין . 4. בשכונה קיימת בעיית ניקוז ושאיבת ביוב והמגרש שבנידון עובד על משאבות. כל תוספת כמו בריכת השחיה המתוכננת תכביד מאוד על המערכת .
2	בריקנר איתי - הס 11, תל אביב - יפו 6332476, סבן יהודה - הס 11, תל אביב - יפו 6332476	המתנגדים בעלי דירות בהס 11, לטענתם בשכונה קיימת בעיית ניקוז חוזרת שמחייבת את הדיירים לפעול באופן שוטף לפתיחת ביובים, הסדרת סתימות ובעיות ניקוז הכוללות שקיעות קרקע עקב הגשמים. עיריית ת"א נדרשה לא פעם לפתרון בעיות אלה)בבניינים 7, 9, 11(. בהמשך ישיר לכך, הקמת בריכת שחייה בהס 7 עלולה לגרום להחרפת בעיות הניקוז והביוב והורדת לחץ המים הנמוך ממילא

התייחסות להתנגדויות:

החריגות המבוקשות מקווי הבניין הינן במסגרת התוספות המותרות לחיזוק בניין ולממ"דים ולמרפסות מכך התכניות החלות במגרש בהתאם למותר .
היחס בין גובה וצפיפות בבניין למרחק ממגרש סמוך ולהצללה שלו תואמים את העקרונות של תכנון העיר באזור זה ואת התכניות החלות .
פתרונות הניקוז והשאיבה בבניה יוחלפו לחדשים ויעמדו בבקרת תכן ובאישור יועץ קונסטרוקציה וסביבה לענין הבריכה ואילוצי המגרש. ויוגובו בחוו"ד של יועץ אינסטלציה לעמידה בתקנים הנדרשים .

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דגנית וולף קוזמא)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות ועליית גג מעל חצי קומת מרתף עבור 9 יח"ד מכוח תכניות 44 ו- 287ו-מ', בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 והוספת 2.5 קומות, עבור 17 יח"ד הכוללים:
בכל הקומות: עיבוי קירות המעטפת של הבניין ב30 ס"מ בטון, תוספת 3 מגדלי ממ"דים מעלית ומסתורי כביסה. הסטת גרמי המדרגות
קומת מרתף 2-: חדר משאבות, מאגר מיים ומסד של פיר מעלית.
קומת מרתף 1-: דירה קיימת בהיתר, שינויים בגישה ל - 4 מחסנים פרטיים קיימים ותוספת חצר אנגלית לחלון.
תוספת שטח משותף נוסף .
קומת כניסה: תוספת מבואת כניסה, הריסת מרפסת בחזית קדמית, הריסת מדרגות גישה לקומה שניה. שינוי פתחים וחלוקה פנימית .
קומה ראשונה: שחזור פתחים למרפסת חזיתית, ביטול מדרגות בדירה לגישה לקומת הקרקע, שינויים פנימיים בפתחים.
קומה שניה : ביטול מדרגות גישה לקומה שלישית . פירוק סגירת מרפסת . שינויים פנימיים .
קומות שלישית ו- רביעית חדשות: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילות 3 יח"ד וממ"ד לכל דירה, בחזיתות הקדמיות והאחוריות מרפסות פתוחות בקונטור המרפסות הקיימות.
קומה חמישית חלקית חדשה: יחידת דיור עם ממ"ד, בריכת שחייה פרטית ומרפסות גג. ומדרגות ספיריליות לגישה לגג עליון .
בגג העליון : חלק גג פרטי מוצמד לדירת הגג. וחלק גג משותף ובו מערכת קולטים משותפת לכל הדירות.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:
1. תוספת של 2.5 קומות
2. תוספת של 3 יח"ד בכל קומה שנוספה, סה"כ 7 יח"ד
3. הקטנת קווי בניין צדדי ואחורי לטובת מרכיבי חיזוק
4. הקטנת קווי בניין עבור ממד"ים

כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של עד 1.60מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% מן המרווח המותר
2. הקמת בריכת שחייה על הגג.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן החריגות המבוקשות מקווי הבניין הינן במסגרת התוספות המותרות לחיזוק בניין ולממ"דים ולמרפסות מכך התכניות החלות במגרש בהתאם למותר .

היחס בין גובה וצפיפות בבניין למרחק ממגרש סמוך ולהצללה שלו תואמים את העקרונות של תכנון העיר באזור זה ואת התכניות החלות .
ופתרונות הניקוז והשאיבה בבניה יוחלפו לחדשים ויעמדו בבקרת תכן ובאישור יועץ קונסטרוקציה וסביבה לעניין הבריכה ואילוצי המגרש. ויגובו בחוו"ד של יועץ אינסטלציה לעמידה בתקנים הנדרשים .

3. פתרון חנייה עבור 8.32 מקומות חניה לרכב פרטי ע"י השתתפות בקרן חנייה

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	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	נדרש קיר הפרדת אש בין פתרון האשפה לבין בלוני גז
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12413 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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

#	התנאי
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול .
	ה. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית .
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	הצבת מעלון להנגשת המבנה, בהתאם לדרישת נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות ועליית גג מעל חצי קומת מרתף עבור 9 יח"ד מכוח תכניות 44 ו- 287ו-מ', בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 והוספת 2.5 קומות, עבור 17 יח"ד הכוללים:
בכל הקומות: עיבוי קירות המעטפת של הבניין ב30 ס"מ בטון, תוספת 3 מגדלי ממ"דים מעלית ומסתורי כביסה. הסטת גרמי המדרגות
קומת מרתף 2-: חדר משאבות, מאגר מיים ומסד של פיר מעלית.
קומת מרתף 1-: דירה קיימת בהיתר, שינויים בגישה ל - 4 מחסנים פרטיים קיימים ותוספת חצר אנגלית לחלון.
תוספת שטח משותף נוסף .
קומת כניסה: תוספת מבואת כניסה, הריסת מרפסת בחזית קדמית, הריסת מדרגות גישה לקומה שניה.
שינוי פתחים וחלוקה פנימית .
קומה ראשונה: שחזור פתחים למרפסת חזיתית, ביטול מדרגות בדירה לגישה לקומת הקרקע, שינויים פנימיים בפתחים.
קומה שניה : ביטול מדרגות גישה לקומה שלישית . פירוק סגירת מרפסת . שינויים פנימיים .
קומות שלישית ו- רביעית חדשות: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילות 3 יח"ד וממ"ד לכל דירה, בחזיתות הקדמיות והאחוריות מרפסות פתוחות בקונטור המרפסות הקיימות.
קומה חמישית חלקית חדשה: יחידת דיור עם ממ"ד, בריכת שחייה פרטית ומרפסות גג. ומדרגות ספיריליות לגישה לגג עליון .
בגג העליון : חלק גג פרטי מוצמד לדירת הגג. וחלק גג משותף ובו מערכת קולטים משותפת לכל הדירות.

כולל זכויות מכח תמ"א 38:
1. תוספת של 2.5 קומות
2. תוספת של 3 יח"ד בכל קומה שנוספה, סה"כ 7 יח"ד
3. הקטנת קווי בניין צדדי ואחורי לטובת מרכיבי חיזוק
4. הקטנת קווי בניין עבור ממד"ים

כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של עד 1.60מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32% מן המרווח המותר

2. הקמת בריכת שחייה על הגג.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן החריגות המבוקשות מקווי הבניין הינן במסגרת התוספות המותרות לחיזוק בניין ולממ"דים ולמרפסות מכך התכניות החלות במגרש בהתאם למותר .
היחס בין גובה וצפיפות בבניין למרחק ממגרש סמוך ולהצללה שלו תואמים את העקרונות של תכנון העיר באזור זה ואת התכניות החלות .
ופתרונות הניקוז והשאיבה בבניה יוחלפו לחדשים ויעמדו בבקרת תכן ובאישור יועץ קונסטרוקציה וסביבה לעניין הבריכה ואילוצי המגרש. ויגובו בחוו"ד של יועץ אינסטלציה לעמידה בתקנים הנדרשים .

3. פתרון חנייה עבור 8.32 מקומות חניה לרכב פרטי ע"י השתתפות בקרן חנייה

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	נדרש קיר הפרדת אש בין פתרון האשפה לבין בלוני גז
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12413 ₪.

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.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול . ה.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית .
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	הצבת מעלון להנגשת המבנה, בהתאם לדרישת נציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1עצים 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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בר כוכבא 31

בקשה מספר	23-0018	**גוש/חלקה**	7091/92
תאריך הבקשה	02/01/2023	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0085-031	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	20-01349	**שטח**	416.00

מבקש הבקשה
נאות בר כוכבא 31 בע"מ
תובל 40, רמת גן 5252247

עורך הבקשה
אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 2,

בריכה: קומה: 6, מיקום: גג עליון, נפח (מ"ק): 13.70, גודל: 9.8 מ"ר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	Ronan אפנר קפלן - בר כוכבא 29, תל אביב - יפו 6342716	אני בעל זכות בבניין בבר כוכבא 29 הבנוי בקיר משותף עם הבניין בר כוכבא 31. בעת הגשת הבקשה לא הוגשה התייחסות לחלוקת העומסים עם הבניין השכן בבר כוכבא 29. הבניינים צריכים לבצע חיזוק יחדיו ולאחד את הנכס לבניין אחד. אני מבקש שהוועדה תורה על : 1. הגשת תוכנית מפורטת, חתומה ע"י מהנדס, לגבי ההשלכות בבניין 29 כתוצאה מהבנייה בבניין 31 , כולל פתרונות במידה וייש לבעיות . 2. להורות על הליך התמחרויות בין שני הבנינים מול יזם אחד לטובת תמא משותפת
2	גילי שוחט - אבן גבירול 179, תל אביב - יפו 6203315, דורית ברכט - ביאליק 18, תל אביב - יפו 6332422, נורית	ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד עוזי שוחט בשם גילי שוחט, בעלת זכויות בנכס בבר כוכבא 31.

#	מתנגדים	נימוק
	שוחט - אלנבי 108, תל אביב - יפו 6581508, עוזי שוחט - אלנבי 108, תל אביב - יפו 6581508	1.הבקשה בבר כוכבא מייצרת אי שוויון בתמורות בין הדיירים בבניין. 2.אין לאשר פרויקט ללא הקמת ממ"דים לכל הדירות ועל הועדה לדרוש כי הבניינים בבר כוכבא 29 ובר כוכבא 31 ייגשו להליך של הריסה ובניה בעת ובעונה אחת. 3.אין לאשר עבור בניין זה הליך של תוספות בניה אלא הליך של הריסה ובניה בלבד. 4.היזם אינו מתחייב להעמיד את הביטחונות הראויים לביצוע הפרויקט, כולל ערבויות לפיצוי בעלי הדירות במקרה של פגיעה בנכסים. 5.ביום 22/11/2023 התקיים דיון בועדה בו התירה הועדה למבקשי הבקשה לחרוג מהוראות החוק, לקצר זמני הליכי הרישוי ולבצע פרסום מחדש ללא מתן זכות טיעון למתנגדים בנושא ההחלטה הנ"ל במסגרת הועדה שהתקיימה. ההחלטה שהתקבלה אינה חוקית ויש לחזור ולדון בנושא ולזמן את המתנגדים אל דיון זה. 6.הבניינים בבר כוכבא 31 ובר כוכבא 29 זקוקים לחיזוק והקמת ממ"דים. החלקות אינן רגולריות ויש לאחדן ע"מ לייצר חלקה רגולרית. 7.במסגרת הבקשה שהוגשה לא מוצג פתרון לדירות הקיימות למיגון מפני רקטות. 8.הקיר המשותף בין הביניים אינו מבוקש לחיזוק והופך לנקודת תורפה שעליו תשען התוספת המבוקשת. 9.במידה ותהיה פגיעה בבניין בבר כוכבא 29 הנ"ל יפגע בבניין בבר כוכבא 31 ויגרום לקריסתו. הועדה מתבקשת לדרוש הדמיה של פגיעה רקטית בבניין בקיר המשותף. 10.מתנגדים להצמדת החצר לדירת הקרקע. 11.מתנגדים להקלה בקווי הבניין בעורף. 12.מתנגדים להקמת בריכה על לגג הבניין.
3	מירית לביא - בר כוכבא 29, תל אביב - יפו 6342716	אני בעלת זכויות בבר כוכבא 29. הפרויקט בבר כוכבא 31 במידה ויבוצע ימנע מחיזוק הבניין בבר כוכבא 29. ביצענו מספר בדיקות בבניין ולא ניתן להכניס מעלית ללא החסרת שטח מהדירות, אין אפשרות להוספת ממ"דים.

#	מתנגדים	נימוק
		לדעתי צריכה להיות לעירייה חשיבה מחודשת ועליה לדרוש ששני הבניינים יבוצעו כמקשה אחת הריסה ובנייה ולא בניין אחד מחוזק והבניין השני מתפורר. בנוסף הבנייה בסמוך אלינו יכולה לזעזע את יסודות הבניין אבל הדבר החשוב באמת הוא לבצע חשיבה מחודשת ולדרוש ששני הבנhינים יבוצעו כמקשה אחת ובמידה ולא ניתן מבחינה יזמית להוסיף רק קומה אחת צריך לעשות חשיבה מחודשת כיצד פותרים את הבעיה.
4	מרים סיון - בר כוכבא 29, תל אביב - יפו 6342716	בעלת זכויות בבר כוכבא 29. 1.מתנגדת להקטנת קו הבניין הצידי לדרום של בר כוכבא 31 לכיוון בר כוכבא 29. הקטנת קו הבניין יחסום א האור והאוויר לדירה שלי. 2.הבניה בבר כוכבא יכולה לפגוע בבניין בבר כוכבא 29. ויש לדרוש כי חיזוק הבניינים יעשה יחדיו. בנוסף ביצענו מספר בדיקות בבניין ולא ניתן להכניס מעלית ללא החסרת שטח מהדירות, אין אפשרות להוספת ממ"דים. 3.בנוסף הבנייה בסמוך אלינו יכולה לזעזע את יסודות הבניין אבל הדבר החשוב באמת הוא לבצע חשיבה מחודשת ולדרוש ששני הבניינים יבוצעו כמקשה אחת ובמידה ולא ניתן מבחינה יזמית להוסיף רק קומה אחת צריך לעשות חשיבה מחודשת כיצד פותרים את הבעיה.
5	עו"ד עוזי שוחט -	ראה פירוט והתייחסות בהתנגדות מס' 2

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבניינים בבר כוכבא 29 ובר כוכבא 31, נמצאים כ"א במגרש נפרד בעל זכויות ודרישות משלו. אין חובה לביצוע הליך החיזוק בעת ובעונה אחת והנ"ל הינו לשיקול בעלי הזכויות בנכסים. הבקשה נבחנה בהתאם למוצע בה, ובהתאמה לתכנית רובע 3. בעת הגשת הבקשה הוגש תצהיר חתום מטעם מהנדס שלד מטעם המבקשים ביחס לבניה המבוקשת. כמו כן, לצורך קבלת ההיתר יידרשו חישובים סטטיים של הבניה המבוקשת במגרש. להליכים הנוגעים בנושאים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות, שכן הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
2	1.הועדה המקומית דנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בשיקולים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות. 2.במסגרת הבקשה מבוקשים חדרים משופרי מיגון עבור הדירות החדשות. לדירות הקיימות קיים מקלט בקומת המרתף. הנ"ל בהתאם להנחיות פיקוד העורף. כמו כן, בשלב בקרת התכן הבקשה תידרש בתיאום מול פיקוד העורף וקבלת אישורם לצורך קבלת ההיתר. הבניינים בבר כוכבא 29 ובר כוכבא 31, נמצאים כ"א במגרש נפרד בעל זכויות ודרישות משלו. אין חובה לביצוע הליך החיזוק בעת ובעונה אחת והנ"ל הינו לשיקול בעלי הזכויות בנכסים. הבקשה נבחנה בהתאם למוצע בה, ובהתאמה לתכנית רובע 3. 3.הבקשה תוספות הבניה הינו בהתאם להוראות תכנית 3616א' החלות במגרש. הבקשה הוגשה עם חתימתו של מהנדס השלד מטעם המבקש - אילן בן דוד. 4.הועדה המקומית דנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בשיקולים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות. 5. החלטת הוועדה מיום 22.11.23 הינה קודם כל לבטל את החלטתה מיום 6.7.23 ובנוסף להחזיר את הבקשה לפרסומים ולהביאה לדיון נוסף באופן בו בעלי הזכויות הנוספים אשר לא נתנו הסכמתם כנדרש בתקנה 36 יהיו רשאים להגיש התנגדותם בכתב, כך גם לגבי התנגדות להקלה המבוקשת. ברי כי זכות הטיעון ביחס למבוקש בבקשה להיתר ניתנה למתנגדים לאחר משלוח הודעות/פרסום באמצעות הגשת ההתנגדות בכתב, בהתאם להוראות הדין, כאשר אין כל חובה בדיון למתן זכות טיעון בע"פ למתנגד בבקשה להיתר. בניגוד לנטען, למתנגד נמסר במענה אשר ניתן על ידי השירות המשפטי בימים 27.9.2023 ו-12.10.2023, היינו טרם קיום הדיון החוזר, כי הבקשה להיתר תוחזר לדיון חוזר לשם בחינת הצורך בביטול החלטת הוועדה לאישור הבקשה להיתר, לאחר מתן זכות טיעון למבקש הבקשה בלבד לאור מהות הדיון (ביטול החלטה בעניינו). יצוין כי המתנגד לא תקף את החלטת ועדה המשנה מיום 22.11.23 במועד הקבוע בדין. 6.הבניינים בבר כוכבא 29 ובר כוכבא 31, נמצאים כ"א במגרש נפרד בעל זכויות ודרישות משלו. במידה ותוגש בקשה לאיחוד חלקות הנ"ל ייבחן במסגרתה. 7.כפי שצוין בסעיף 2 בהתייחסות להתנגדות זו, לדירות הקיימות קיים מקלט משותף בקומת המרתף. בחינת פתרון המיגון המוצע בבניין כפוף לאישורו של פיקוד העורף הנבחן בשלב התכן טרם קבלת היתר הבניה. 8-9.הבקשה הוגשה בצירוף חתימתו של מהנדס השלד מטעם המבקש - אילן בן דוד.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	טרם קבלת היתר הבניה יידרש המבקש בהעברת תצהיר מטעם מהנדס השלד בצירוף חישובים סטטיים עבור התכנון המבוקש. בנוסף, הטענה כי הקיר המשותף אינו מחוזק והופך לנק' תורפה נטענת ללא כל חו"ד מקצועית המצורפת אליה. 10.החצר בעורף המגרש אינה מבוקשת להצמדה לדירת הקרקע אלא הינה שטח משותף לכל דיירי הבניין. 11. בהתאם למפורט בהתייחסות להקלות ניתן לאשר את ההקלה לצורך מימוש זכויות מתוקף תכנית 3616א' לאור תצורתו המורכבת של המגרש והבניין הקיים. שכן, ללא אישור ההקלה תתקבל חזית עורפית ברוחב 1.62 מ' שאינה מאפשרת הקמת שטחים עיקריים איכותיים למגורים. 12.הקמת בריכה על הגג מותרת מכח תכנית 3616א' סעיף 6.1.ד'(9).	
3	הבניינים בבר כוכבא 29 ובר כוכבא 31, נמצאים כ"א במגרש נפרד בעל זכויות ודרישות משלו. אין חובה לביצוע הליך החיזוק בעת ובעונה אחת והנ"ל הינו לשיקול בעלי הזכויות בנכסים. בעת הגשת הבקשה הוגש תצהיר חתום מטעם מהנדס שלד מטעם המבקשים ביחס לבניה המבוקשת. כמו כן, לצורך קבלת ההיתר יידרשו חישובים סטטיים של הבניה המבוקשת במגרש.	מומלץ לא לקבל
4	1.הקטנת קו הבניין מבוקשת בחלקו העורפי של המגרש בבר כוכבא 31 לצורך תכנון איכותי של המגורים. המרחק הנותר בין הבניינים הינו כ- 8.00 מ' ואינו מייצר חסימה של אור או אויר. הוספת קירות ההקשחה בצמוד לקירות הקיימים הינה בהתאם להוראות תכנית 3616א'. 2.הבניינים בבר כוכבא 29 ובר כוכבא 31, נמצאים כ"א במגרש נפרד בעל זכויות ודרישות משלו. אין חובה לביצוע הליך החיזוק בעת ובעונה אחת והנ"ל הינו לשיקול בעלי הזכויות בנכסים. 3.בעת הגשת הבקשה הוגש תצהיר חתום מטעם מהנדס שלד מטעם המבקשים ביחס לבניה המבוקשת. כמו כן, לצורך קבלת ההיתר יידרשו חישובים סטטיים של הבניה המבוקשת במגרש. הזכויות במגרש הינן מכוח תכנית 3616א', לרבות מספר הקומות לתוספת שהינם בהתאמה למרקם הבנוי ברחוב הנמצא בתחום אזור ההכרזה.	מומלץ לא לקבל
5	ראה פירוט והתייחסות בהתנגדות מס' 2	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מערב בכתובת בר כוכבא 29 ,עבור 11 יח"ד.**
2. **לאשר הקלה להקטנת קו בניין צדדי צפוני מ - 3.00 מ' ל- 2.50 מ'.**
3. **לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38.**
4. **לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.**

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יח"ד.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 868 ₪.
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	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 "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

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

הבקשה הובאה מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה, נוכח העובדה שזו הוועדה האחרונה לפני הבחירות הצפויות להתקיים ביום 27.2.24 ואין צפי למועד בו הוועדה החדשה תתכנס לדיון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

22. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מערב בכתובת בר כוכבא 29 ,עבור 11 יח"ד.**
23. **לאשר הקלה להקטנת קו בניין צדדי צפוני מ - 3.00 מ' ל- 2.50 מ'.**
24. **לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38.**

25. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.
סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יח"ד.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 868 ₪.
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	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 "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות בן ציון 1, המלך ג'ורג' 48

בקשה מספר	22-2106	**גוש/חלקה**	6904/5
תאריך הבקשה	21/12/2022	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0350-001	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	21-02703	**שטח**	662.00

מבקש הבקשה
האוזן השלישית לייב בע"מ
המלך ג'ורג' 48, תל אביב - יפו 6433701

עורך הבקשה
שני לביא טישלר
שדרות המעפילים 36, תל אביב - יפו 6761832

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מבוקשים שינויים פנימיים: ללא שינויים פנימים או הוספת שטחים, תוספת אחרת: בחזית צפונית , צידית,מבקשים לאשר שני גרמי מדרגות מקומת כניסה עד קומה א (המשך לגרם מדרגות קיים)כולל אישור הגדלת פתח חלון לפתח כניסה בקומה א.,

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

1. **לאשר את הבקשה להקמת גרם מדרגות חירום בלבד, מקומת הקרקע לקומה א' בהמשך לגרם מדרגות קיים מקומת הקרקע למרתף במרווח הצפוני ופתיחת דלת כניסה בקומה א.**

כולל ההקלה הבאה:
א. תוספת מדרגות חירום לבניין קיים בהיתר, בחריגה של 2.6 מ'מקו בניין צידי

2. לדחות את ההתנגדות, שכן לפי תקנות סטייה ניכרת ניתן לתכנן מדרגות חירום בגבול המגרש, שכן הוא גובל עם מגרש בייעוד מסחרי, כמו כן יתווסף תנאי להיתר אשר לפיו מדרגות החירום ישמשו למילוט חירום בלבד ולא למעבר בשגרה או פעילות אחרת כגון, עישון או המתנה.

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

תנאי בהיתר:
1.מדרגות החירום ישמשו למילוט חירום בלבד ולא למעבר בשגרה או פעילות אחרת כגון, עישון או המתנה.
2. מסמך רשימת דרישות לשלב ביצוע(מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

תנאים למתן היתר:
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

תנאי לתעודת גמר:

1. אישור רשות הכבאות

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

הלל הלמן: חלק מההתנגדות כללה התייחסות לכך שעושים שימוש במדרגות לעישון ולישיבה.
אני מציין לפרוטוקול, שהמדרגות הללו ישמשו אך ורק למילוט ולא לשימוש אחר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

26. לאשר את הבקשה להקמת גרם מדרגות חירום בלבד, מקומת הקרקע לקומה א' בהמשך לגרם מדרגות קיים מקומת הקרקע למרתף במרווח הצפוני ופתיחת דלת כניסה בקומה א.
כולל ההקלה הבאה:
א. תוספת מדרגות חירום לבניין קיים בהיתר, בחריגה של 2.6 מ'מקו בניין צידי
2. לדחות את ההתנגדות, שכן לפי תקנות סטייה ניכרת ניתן לתכנן מדרגות חירום בגבול המגרש, שכן הוא גובל עם מגרש בייעוד מסחרי, כמו כן יתווסף תנאי להיתר אשר לפיו מדרגות החירום ישמשו למילוט חירום בלבד ולא למעבר בשגרה או פעילות אחרת כגון, עישון או המתנה.

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

תנאי בהיתר:
1.מדרגות החירום ישמשו למילוט חירום בלבד ולא למעבר בשגרה או פעילות אחרת כגון, עישון או המתנה.
2. מסמך רשימת דרישות לשלב ביצוע(מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

תנאים למתן היתר:
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

תנאי לתעודת גמר:
1. אישור רשות הכבאות
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בן יהודה 28

בקשה מספר	22-2014	**גוש/חלקה**	6907/81
תאריך הבקשה	11/12/2022	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0025-028	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-01776	**שטח**	509.00

מבקש הבקשה
ניהול נכסי בן יהודה 28 תל אביב בע"מ
הרצוג 22, תל אביב - יפו 6291519

עורך הבקשה
רון יואל פייגין
מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 947.26,
במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, חדרי עזר, אחר: חדרי מלון,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,
על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכת שחייה,
בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 73,
פירוט נוסף: הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש לפי תמ"א 38/2 ,המבנה משמש כבית מלון עם 66 חדרים, הכולל שתי קומות מרתפים: קומה מרתף -2 הכוללת חדרים טכניים ושימושים מלונאים ,קומת מרתף -1 עבור חדרי מלון שטחים טכניים ומחסנים ,קומת קרקע כוללת לובי כניסה ומסעדה לשימוש המלון ,קומות טיפוסיות בשימוש חדרי מלון, קומת גג חלקית עם שימוש חדרי מלון ,ומעליה קומת יציאה לגג עם בריכת שחייה, וחדרים טכניים.,
בריכה: קומה: 6, מיקום: גג, נפח (מ"ק): 23.00, גודל: 23

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	נכסי מטלון ושות' בע"מ - החרש 20, תל אביב - יפו 6761310	הוגשה התנגדותה של חברת נכסי מטלון ושות' בע"מ, הבעלים הרשום של מקרקעין הידועים כחלקה 80 בגוש 6907 המצויה ברחוב בן יהודה 30 בתל אביב ושל זיקת הנאה בחלק מחלקה 80 בגוש 6907 המצויה ברחוב בן יהודה 28 בתל אביב, להלן עיקרי ההתנגדות: 1) הבקשה נעדרת סימוכין קניינים שכן מרשתנו הינה בעלת זכויות בחלק מהחלקה נשואת הבקשה בדרך של רישום זיקת הנאה לטובתה להבטחת זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל. ללא הסכמתה המפורשת של מרשתנו, וודאי נוכח הפגיעה הצפויה בזכויותיה, הבקשה להקלות נעדרת "תימוכין קניינים" ועל כן

#	מתנגדים	נימוק
		הועדה המקומית ורשות הרישוי מנועות מלדון בה. 2) מיקום חדר האשפה מחוץ לקו המגרש יחייב פינוי של האשפה דרך חלקת מרשתנו, באופן שיהווה מטרד קשה לצד פגיעה בזכויותיה הקנייניות. 3) מיקום חדר הטרפו יפגע בזכות השימוש של מרשתנו במקרקעיה עקב תחום ההשפעה של המתקן, אשר ימנע ממנה להמשיך לבצע שימושים רגישים כגון מגורים בקרבתו.
2	בר-לב גלעד - חובבי ציון 17, תל אביב - יפו 6334605	בקשה להתנגדות: 1) תוספת בינוי לגובה: a. יחסום את תנועת האוויר שמגיע מכיוון מערב. b. החזר שמש מוגבר מהבניין לעבר הבניינים השכנים. c. החממות יתר של אזור הבניינים האחוריים – חובבי ציון. d. האזור מאופיין בלחות וטמפרטורה גבוהה בקיץ. ישנה בנייה מואצת שלוכדת את הרחובות הפנימיים בכיס של אוויר חם ללא אפשרות אוורור. e. פוגע באיכות החיים של התושבים באזור. 2) סוגיית התנועה ברחוב: a. כביש: לא נלקח בחשבון שחלק מהכביש יהיה בשימוש הרק"ל + נתיב לאופניים. אין מפרצי עצירה ייעודיים להעלאת הורדת נוסעים. משמעות הדבר – פקק אדיר בכל זמן שאוטובוס יעצור להוריד להעלות אורחים מול הקבלה. הפקק ישפיע על התנועה ברחובות השכנים. בהמשך להנ"ל – לא ברור היכן יעצרו משאיות של אספקת מזון כביסה ו או ציוד. b. חניה: לא ברור היכן יחנו כל אותם אורחים של המלון. לא נראה שיש מספיק חניות למספר מוגדל של חדרי אירוח. משמעות הדבר – מצוקת חניה נוספת באזור המדובר. c. מדרכה: בהמשך להנ"ל, ובהמשך לכוונה לפתוח מסעדה בחזית המלון, לא ברור היכן יעברו הולכי רגל ברחוב בן יהודה. האם העיריה מפקירה את הולכי הרגל פעם נוספת 3) אשפה ונידוף גזים: a. מסתור פח: החצרות של הבניינים השכנים לא תוכננו לשטח תפעולי של בתי מלון. בהתחשב במרווח הצר בין הבניינים, והתחממות האזור המתוארת בסעיף 1, יש חשש גובר לגלים של ריח רע מכיוון חדר האשפה המתוכנן. מטבח מרכזי: במידה ויוקם מטבח גדול לחדר האוכל במלון, ריחות ואדים יכולים להיפלט לכיוון החצרות הפנימיים. בהתחשב במרווח הצר בין הבניינים, והתחממות האזור המתוארת בסעיף 1, ישנו חשש להיווצרות ענן של ריח רע בין הבניינים שיישאר שם לזמן ארוך. 4) תקופת הבינוי: לא ברור כיצד היזמים מתכוונים להציב מנופי בינוי מערבלי בטון רכבי עבודה כבדים לצד הבניין במהלך השנים של הפרויקט. לא נראה שנעשתה חשיבה לתת פתרון למשתמשי הדרך בכביש ובמדרכה. נראה שהרחוב הולך להיות סגור לגמרי למעבר לעיתים תכופות בתקופת הבניה.
3	רגב הילה - חובבי ציון 17, תל אביב -	בקשה להתנגדות להקלות בניה, בן יהודה 28 תל-אביב

#	מתנגדים	נימוק
	יפו 6334605	גוש חלקה : 6907 81 תיק בנין : 0025-028 הגשה מס' : 17063 סיבות להתנגדות: תוספת בניה לגובה (27.4 מטר !!!!) תגרום ל-: • חסימת מרבית האוויר שמגיע מכיוון מערב אשר אחראי למיתון החום • הגדלת החזר השמש לכל סביבת הבניין (שוב – חימום כל האזור) • שינוי הנוף הקיים בצורה קיצונית לכל הדירות האחוריות בחובבי ציון 17 – במבט מערבה, יעלמו מרבית השמים ויוחלפו בקירות של בניין. • שינוי צביון האזור – מדובר בלב העיר הלבנה יש לציין שמדובר באזור עם בעיית חום מלכתחילה, ולחות גבוה במרבית חודשי השנה. שינוי שכזה יהפוך את המגורים לבלתי נסבלים. הקמת חדר אשפה : • מסתור פח: החצרות של הבניינים השכנים לא תוכננו לשטח תפעולי של בתי מלון. בהתחשב במרווח הצר בין הבניינים, והתחממות האזור כתוצאה מהבניה לגובה, יש חשש די וודאי לגלים של ריח רע מכיוון חדר האשפה המתוכנן. • מטבח מרכזי: במידה ויוקם מטבח גדול לחדר האוכל במלון, ריחות ואדים יכולים להיפלט לכיוון החצרות הפנימיים. בהתחשב במרווח הצר בין הבניינים, והתחממות האזור כתוצאה מהבניה לגובה, ישנו חשש להיווצרות ענן של ריח רע בין הבניינים שיישאר שם לזמן ארוך. תנועה ברחוב, חניה : • העומס הגדול בלאו הכי של התנועה ברחובות חובבי ציון טרומפלדור בן יהודה יגדל בצורה משמעותית : משאיות של נותני שירות של מלון , אוטובוסים של העלאה הורדת נוסעים יחריפו מאוד את המצב. • מצוקת החניה ללא ספק תגדל (המצב כרגע הוא כבר אקוטי במובן זה) לסיכום : בניית מלון בקנה מידה שכזה בשכונה יפר לחלוטין את המרקם המאוד עדין הקיים וירע את תנאי המגורים של כל הדיירים בסביבתו מבחינת חום, רעש, תנועה, ריחות וכו' איכות החיים תפגע בצורה בלתי הפיכה, והמגורים יהפכו להיות בלתי נסבלים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1) הנכס בבעלות פרטית ובחכירות של 4 בעלים פרטיים. הבקשה חתומה ע"י	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בעלי הנכס. מאחר וכך קיימים תימוכין קניינים לבקשה והטענה אינה נכונה. 2) תכנון האשפה לא קיבל אישור מכון הרישוי המוצע. 3) מיקום חדר הטראפו בקומת מרתף 1- אינו פוגע ביכולת לממש מגורים מעל הקרקע.	
2	1) הבקשה להריסה ובניה חדשה הינה חלק מהתחדשות עירונית רצויה באזור. הבקשה תואמת את הוראות התוכניות החלות והתכנון העתידי לעניין גובה ונפחי הבניה. כל הבקשות לבניה חדשה מחויבות לעמוד בתקנים של בנייה ירוקה לעניין חומרי וטכנולוגיות בניה. 2) באזור זה של הבקשה מדיניות הועדה היא לא לקיים חניה. ההתנגדות אינה נכונה. 3) תכנון האשפה לא קיבל אישור מכון הרישוי המוצע. רחוב בן יהודה מאופיין כרחוב מסחרי ראשי ולפיכך ניתן לאשר גם מסעדות ובתי אוכל אשר מחייבות קיום מטבחים. ההתנגדות אינה עניינית. 4) תחילת עבודות הבנייה ואופן הביצוע מתואמים יש ביד עם מינהל בת"ש ומלווים באופן סדיר ע"י מחלקת פיקוח על הבנייה. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.	מומלץ לקבל חלקית
3	1) הבקשה להריסה ובניה חדשה הינה חלק מהתחדשות עירונית רצויה באזור. הבקשה תואמת את הוראות התוכניות החלות והתכנון העתידי לעניין גובה ונפחי הבניה. כל הבקשות לבניה חדשה מחויבות לעמוד בתקנים של בנייה ירוקה לעניין חומרי וטכנולוגיות בניה. 2) באזור זה של הבקשה מדיניות הועדה היא לא לקיים חניה. ההתנגדות אינה מתקבלת, בהתאם לחוות דעת תנועה וחניה המגרש נמצא בקרבת קו הרכבת הסגול ולפי החלטת ועדה אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה.. 3) תכנון האשפה לא קיבל אישור מכון הרישוי המוצע. רחוב בן יהודה מאופיין כרחוב מסחרי ראשי ולפיכך ניתן לאשר גם מסעדות ובתי אוכל אשר מחייבות קיום מטבחים. ההתנגדות אינה עניינית. 4. תחילת עבודות הבנייה ואופן הביצוע מתואמים יש ביד עם מחלקת בט"ש ומלווים באופן סדיר ע"י מחלקת פיקוח על הבנייה. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.	מומלץ לקבל חלקית

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 3 חנויות ו- 6 יח"ד, שחיזקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור בית מלון ובו 66 חדרי אירוח כפי שהוגשה שכן:

- **לא נעשה פרסום לעניין השימוש החורג לבית מלון כנדרש מהוראות תכנית לב העיר**
- **מוצע חדר אשפה במרווח הצד האחורי בגובה החורג מתקנות התכנון והבניה ולא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה.**
- **שטח והבלטת המרפסות בחריגה מהוראות תוכנית לב העיר.**
- **גובה הבניה על הגג בחריגה.**
- **קומת הגג מבוקשת ללא נסיגה בחזית האחורית נוגד את מדיניות הועדה והתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6.**
- **לא ניתן לקבוע את מידות ונפח הג'קוזי המבוקש במרפסות חדרי האירוח של הקומה החמישית.**
- **הבריכה המבוקשת אינה עומדת בתקנות התכנון והבניה לבריכות ציבוריות .לנושאים: - לא הוצגו פרטי בריכה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. - לא נראה מיקום חדר מציל - יידרש אישור משרד הבריאות.- יידרש דו"ח אקוסטי לנושא הרעש.**
- **לא נעשה תיאום מול אדריכל העיר לעניין חזית הבניין כנדרש.**
- **שטח החלחול המוצע קטן מ-15% משטח המגרש.**
- **תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן:**
- **לא נראים קוי הבניין בקומת הקרקע. בתכנית בקומה 5 נראה כי מבוקש ג'קוזי במרפסות אשר לא ברור היקף שטחו ותוואי מבוקש. , מצוין כי עובר חתך ב-ב בשטח הג'קוזי עם זאת אינו נראה בחתך. כמוכן בחתך א-א נראה ג'קוזי שוב ללא מידות.**
- **מוצעת חצר אנגלית ברוחב הגדול מהניתן לאישור ולא ניתן לקבל את ההקלה שפורסמה.**
- **הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות.**

תיקון החריגות לעיל יהווה שינוי מהותי לבניין אשר לא ניתן לתקנם במסגרת הבקשה הנוכחית.
חו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

2. לקבל את ההתנגדויות לעניין תכנון חדר אשפה אשר לא ניתן לאשר
את שאר ההתנגדויות יש לדחות כפי שפורט לעיל

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.- הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות 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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#	התנאי
	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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

1. לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות עבור 3 חנויות ו- 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור בית מלון ובו 66 חדרי אירוח כפי שהוגשה שכן:
27. לא נעשה פרסום לעניין השימוש החורג לבית מלון כנדרש מהוראות תכנית לב העיר
28. מוצע חדר אשפה במרווח הצד האחורי בגובה החורג מתקנות התכנון והבניה ולא ניתן לאשר את ההקלה שפורסמה.
29. שטח והבלטת המרפסות בחריגה מהוראות תוכנית לב העיר.
30. גובה הבניה על הגג בחריגה.
31. קומת הגג מבוקשת ללא נסיגה בחזית האחורית נוגד את מדיניות הועדה והתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6.
32. לא ניתן לקבוע את מידות ונפח הג'קוזי המבוקש במרפסות חדרי האירוח של הקומה החמישית.
33. הבריכה המבוקשת אינה עומדת בתקנות התכנון והבניה לבריכות ציבוריות .לנושאים: - לא הוצגו פרטי בריכה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. - לא נראה מיקום חדר מציל - יידרש אישור משרד הבריאות.- יידרש דו"ח אקוסטי לנושא הרעש.
34. לא נעשה תיאום מול אדריכל העיר לעניין חזית הבניין כנדרש.
35. שטח החלחול המוצע קטן מ-15% משטח המגרש.
36. תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן:
37. לא נראים קווי הבניין בקומת הקרקע. בתכנית בקומה 5 נראה כי מבוקש ג'קוזי במרפסות אשר לא ברור היקף שטחו ותוואי מבוקש. , מצוין כי עובר חתך ב-ב בשטח הג'קוזי עם זאת אינו נראה בחתך. כמוכן בחתך א-א נראה ג'קוזי שוב ללא מידות.
38. מוצעת חצר אנגלית ברוחב הגדול מהניתן לאישור ולא ניתן לקבל את ההקלה שפורסמה.
39. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות.
תיקון החריגות לעיל יהווה שינוי מהותי לבניין אשר לא ניתן לתקנם במסגרת הבקשה הנוכחית.
חו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

2. לקבל את ההתנגדויות לעניין תכנון חדר אשפה אשר לא ניתן לאשר. את שאר ההתנגדויות יש לדחות כפי שפורט לעיל.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
החשמונאים 37

בקשה מספר	23-0498	**גוש/חלקה**	7436/15
תאריך הבקשה	29/03/2023	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0069-037	**סיווג**	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	22-02568	**שטח**	281.00

מבקש הבקשה
לאה ברוידס
החשמונאים 37, תל אביב - יפו 6425108

עורך הבקשה
רן ברוידס
השלושים ושלושה 22, רמת גן 5222703

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 5, אחר: תוספת קומות לבניין קיים לפי ת.ב.ע. לב העיר 2331.,
תוספת אחרת: תוספת קומות לבניין קיים לפי ת.ב.ע. לב העיר 2331.חיזוק בניין קיים בן 2 קומות לפי דרישדת תקן 413,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 2 יחידות דיור,
סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 7 יחידות דיור (2 קיימות ו- 5 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:
- **הקלה לבניית מרפסות בחזית אחורית מעבר לקו בניין המותר בשיעור 40%**
- **הקלה להעברת עודף זכויות מקומות קיימות לקומות חדשות .**
- **ביטול מרפסות שירות .**

2. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#	התנאי
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	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.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת 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

#	התנאי
	ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד.
	*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
	**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	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 14/02/2024:

הבקשה הובאה מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה, נוכח העובדה שזו הוועדה האחרונה לפני הבחירות הצפויות להתקיים ביום 27.2.24 ואין צפי למועד בו הוועדה החדשה תתכנס לדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 2 יחידות דיור,
סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 7 יחידות דיור (2 קיימות ו- 5 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:
40. הקלה לבניית מרפסות בחזית אחורית מעבר לקו בניין המותר בשיעור 40%
41. הקלה להעברת עודף זכויות מקומות קיימות לקומות חדשות .
42. ביטול מרפסות שירות .

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

#	תנאי
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	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.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 19 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות נורדאו 58

בקשה מספר	23-0659	**גוש/חלקה**	6957/115
תאריך הבקשה	04/05/2023	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0197-058	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	21-02641	**שטח**	514.00

מבקש הבקשה
זוהר איילות י.ר לוסטיג
צירלסון 2, תל אביב - יפו 6230206

עורך הבקשה
יותם רייך
הנצי"ב 18, תל אביב - יפו 6701808

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 9
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דויד בוטנרו - בארי 36, תל אביב - יפו 6423303, עידית רוטגולד - שדרות נורדאו 58, תל אביב - יפו 6238106	שלום רב, את המכתב המאפשר להגיש התנגדות קבלנו (באופן תמוה) בערב חג. אנו מבקשים אורכה, על מנת שנוכל להתארגן עם בא כוח ואנשי המקצוע המתאימים (אשר נמצאים בחופשת חג). את הנימוק להתנגדות נגיש באופן ענייני באמצעות בא כוח. נציין כאן שאנו בהחלט בעד ביצוע תמא 38 (אבל, תמא 2 - הריסה ובנייה). תמא 1 - חיזוק פוגע בנו. תודה על ההתחשבות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מכתב הבקשה למתן הארכה להגשת התנגדות הגיע בחודש אפריל 2023. עד תאריך הבדיקה המרחבית לבקשה בחודש ינואר 2024 לא הגיעו מכתבים נוספים מהפונה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית ,מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 17 יח"ד. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 26 יח"ד, (17 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות).**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38**
3. **לדחות את ההתנגדות שכן פניית המתנגד למתן ארכה להגשת התנגדות התקבלה בחודש אפריל 2023. עד למועד הבדיקה המרחבית לבקשה בחודש ינואר 2024, לא התקבלו פניות נוספות מהמתנגד.**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים על פי 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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, 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 3006 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
7	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 הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הגשת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3616א'.
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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'
4	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

43. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית ,מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 17 יח"ד. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 26 יח"ד, (17 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות).
44. לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

45. לדחות את ההתנגדות שכן פניית המתנגד למתן ארכה להגשת התנגדות התקבלה בחודש אפריל 2023. עד למועד הבדיקה המרחבית לבקשה בחודש ינואר 2024, לא התקבלו פניות נוספות מהמתנגד.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים על פי 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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, 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 3006 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	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 הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הגשת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3616א'.
3	השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ריינס 47

בקשה מספר	23-0877	**גוש/חלקה**	6215/44
תאריך הבקשה	15/06/2023	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0323-047	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	22-00204	**שטח**	464.00

מבקש הבקשה
יואב דקל שפריר
לילך מכבים רעות 27, מודיעין-מכבים-רעות 7179902מתן סופר
ת.ד. 1, סלעית 4588500גיל דקל
שדרת הפרחים מ"ר 24, מודיעין-מכבים-רעות 7179902

עורך הבקשה
תמיר חטיבה
שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, כמות יח"ד לתוספת: 3 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 7, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38 קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, א-ד, שטח התוספת (מ"ר): 95.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד , מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית, התאמות בפתחים, תוספת אחרת: חיזוקים כנגד רעידות אדמה, מרחבים מוגנים, מרפסות, מעלית, פרגולה, מתקנים טכניים, גדרות ופיתוח, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד , שטח התוספת (מ"ר): 160.00, שטח פרגולה (מ"ר): 30.00, חומר הפרגולה: בטון, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1962, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 14.00, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.00 הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספת בנייה לבניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יחידות דיור, סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל 13 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'**

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

תנאים למתן היתר
התנאי

#	התנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2827.40 ₪.
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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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

#	התנאי
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	השלמת 0024 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	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	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

46. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספת בנייה לבניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יחידות דיור, סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל 13 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).
47. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2827.40 ₪.
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

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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
2	השלמת 0024 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	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	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מזא"ה 59

בקשה מספר	24-0187	**גוש/חלקה**	6941/65
תאריך הבקשה	06/02/2024	**שכונה**	לב תל-אביב
תיק בניין	0014-059	**סיווג**	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים
בקשת מידע		**שטח**	

מבקש הבקשה
דמרי עידן
סמ תבור 2, גני תקווה 5592832

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
גן ילדיסכמות ילדים: 36, קיים ממ"ד: לא, קומה: קרקע

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י לירון בן דוד)

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק, לאור עמידה בכל דרישות סעיף זה.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

הבקשה הובאה מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה, נוכח העובדה שזו הוועדה האחרונה לפני הבחירות הצפויות להתקיים ביום 27.2.24 ואין צפי למועד בו הוועדה החדשה תתכנס לדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק, לאור עמידה בכל דרישות סעיף זה.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דיזנגוף 296

בקשה מספר	23-0565	**גוש/חלקה**	6959/76
תאריך הבקשה	19/04/2023	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0187-296	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-02143	**שטח**	350.00

מבקש הבקשה
רן גרינברג
דיזנגוף 296, תל אביב - יפו 6311729ישראל גרינברג
דיזנגוף 296, תל אביב - יפו 6311729

עורך הבקשה
אורית פנחס
מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 5, כמות יח"ד לתוספת: 8, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי מחיצות וחללי פנימיים, שימוש המקום כיום: בהיתר למגורים בהיתר,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1.לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל מרתף, עבור 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
- הקמת קומת מרתף לצורך הסדרת כניסה מונגשת לבניין ממפלס הרחוב (לאור הפרשי קרקע טבעית כ-3.70 מ' ביחס למפלס פני המדרכה ברחוב) המכילה: לובי כניסה, גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית פנימי, חדר משאבות, מאגר מים ושטח נלווה לדירה עורפית קיימת בקומת הקרקע,
- בקומת הקרקע: הריסת דירת קרקע קיימת באגף קדמי, לרבות הריסת שטחי פיתוח, 2 מחסנים וגרז' במרווח הקדמי, הכל לצורך הסדרת יחידת מסחר במפלס המדרכה שבחזית לרחוב דיזנגוף עם זיקת הנאה לרשות הרבים.
באגף עורפי מוגבה כלפי רחוב דיזנגוף של קומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הרחבת שטח דירה קיימת, בתוספת ממ"ד וסגירת מרפסת עורפית באמצעות חלונות הזזה.
- בקומות הקיימות 1-2: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה, סגירת מרפסות קיימות בחזית ובעורף באמצעות חלונות הזזה והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף.
- בכל הקומות הקיימות (קרקע, 1-2) הריסת גרעין חדר מדרגות קיים ובנייתו מחדש בצורה שונה.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 4 קומות חדשות (3-6) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 8 יח"ד (2 יח"ד בקומה), עם ממ"ד לכל דירה, בתוספת מרפסות פתוחות וסגורות (באמצעות חלונות הזזה), בחזית קדמית ועורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.

- קומת גג חלקית חדשה המכילה: יחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד. מרפסת גג צמודה בחזית קדמית בתוספת מרפסת פתוחה וסגורה (באמצעות חלונות הזזה) בחזית עורפית, בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגפי מסתורי כביסה בחזית צדדית צפונית והוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 14 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות).

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 9.3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	1.אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה. 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402) 3.עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 19/09/2022 שמספרו 22-02143 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: 1. שטחים משותפים אשר ירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. 2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. 3. הדירה העורפית בקומת הקרקע (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. קבלת אישור אגף הנכסים - לנושא הפילר, הגדר וזיקת ההנאה.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

1.לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל מרתף, עבור 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
- הקמת קומת מרתף לצורך הסדרת כניסה מונגשת לבניין ממפלס הרחוב (לאור הפרשי קרקע טבעית כ-3.70 מ' ביחס למפלס פני המדרכה ברחוב) המכילה: לובי כניסה, גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית פנימי, חדר משאבות, מאגר מים ושטח נלווה לדירה עורפית קיימת בקומת הקרקע,
- בקומת הקרקע: הריסת דירת קרקע קיימת באגף קדמי, לרבות הריסת שטחי פיתוח, 2 מחסנים וגרז' במרווח הקדמי, הכל לצורך הסדרת יחידת מסחר במפלס המדרכה שבחזית לרחוב דיזנגוף עם זיקת הנאה לרשות הרבים.
באגף עורפי מוגבה כלפי רחוב דיזנגוף של קומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הרחבת שטח דירה קיימת, בתוספת ממ"ד וסגירת מרפסת עורפית באמצעות חלונות הזזה.
- בקומות הקיימות 1-2: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה, סגירת מרפסות קיימות בחזית ובעורף באמצעות חלונות הזזה והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף.
- בכל הקומות הקיימות (קרקע, 1-2) הריסת גרעין חדר מדרגות קיים ובנייתו מחדש בצורה שונה.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 4 קומות חדשות (3-6) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת

עבור סה"כ 8 יח"ד (2 יח"ד בקומה), עם ממ"ד לכל דירה, בתוספת מרפסות פתוחות וסגורות (באמצעות חלונות הזזה), בחזית קדמית ועורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.

- **קומת גג חלקית חדשה המכילה: יחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד. מרפסת גג צמודה בחזית קדמית** בתוספת מרפסת פתוחה וסגורה (באמצעות חלונות הזזה) בחזית עורפית, בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
- **בכל קומות הבניין: תוספת אגפי מסתורי כביסה בחזית צדדית צפונית והוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.**

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 14 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות).

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 9.3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	1.אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה. 2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402) 3.עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, 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 "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.
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.

#	תנאי
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 19/09/2022 שמספרו 22-02143 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: 1. שטחים משותפים אשר ירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. 2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. 3. הדירה העורפית בקומת הקרקע (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. קבלת אישור אגף הנכסים - לנושא הפילר, הגדר וזיקת ההנאה.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
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	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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
מאפו 6

בקשה מספר	23-0387	**גוש/חלקה**	6905/15
תאריך הבקשה	06/03/2023	**שכונה**	הצפון הישן-החלק הדרומי
תיק בניין	0097-006	**סיווג**	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים
בקשת מידע	22-00617	**שטח**	465.00

מבקש הבקשה
דורון פז
מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705

עורך הבקשה
גבריאל נבון
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרתף, שימוש מבוקש: משרד למקצוע חופשי, שימוש חורג בקומה מספר: -1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 68.26, 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

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בהרל דניאל - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705	לבניין אין תשתיות ויכולת להכיל משרד. תוספת משרד לבניין תפגע בבטיחות הדיירים עקב תנועת אנשים זרים. המחסן המיועד נמצא בקומת מקלט שגם כך הוא קטן ויפגע בבטיחות הדיירים בתקופות מתיחות מלחמתית.
2	מגנגי שרון - מאפו 6א, תל אביב - יפו 6357705	הפיכת המחסן למשרד תפגע בבטחון הדיירים לבניין ותאפשר גישה חופשית לזרים. בנוסף , אין תשתיות ראויות להפיכת המחסן למשרד, אין חלונות ואין איוורור, אין מקום המתנה ואני סמוך ובטוח שהמבקש גם ישתמש בלובי הבניין לצרכי המשרד שהוא מבקש לעשות. בנוסף הדבר ימנע גישה חופשית למקלט. אבקש לדחות את הבקשה. תודה
3	מרציאנו אלברט - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705	לבניין אין תשתיות ויכולת להכיל משרד. תוספת משרד לבניין תגרום לפגיעה בבטיחות הדיירים עקב תנועת אנשים זרים ומונע כניסה למקלט בשעת חירום.

#	מתנגדים	נימוק
4	פלץ ברברה - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705	מדובר בשטח של מחסן שהיו עליו משפטים ודיונים בעבר בנסיונות שונים שלא צלחו לשנות את יעודו. גם הרוכש הנוכחי הפך את המחסן לדירה לא חוקית ומנסה להפוך את הדירה הלא חוקית למשרד. תשתיות הבניין אינן מתאימות משום בחינה להפיכת המחסן למשרד עם מעבר של אנשים אליו במיוחד לאור 1. הנגישות הקשה והירידה במדרגות החלקות והמסוכנות לנפילה לקומת המקלט שם ממוקם המחסן. 2. המחסן גובל במקלט שגם כך הוא קטן. המקלט לא יוכל להיות שמיש לדיירים בעת סכנה אם יהיה עומס בקומה זו של משרד פעיל 3.לבניין שטחים צבוריים קטנים בעיקר הלובי. לא יתכן מעבר ותנועה של אנשים למשרד דרך לובי זה 4. תחזוקת הבניין מתאימה לגודל וכמות דירות מסוימת קיום משרד יהווה עומס תחזוקתי נוסף שאינו מתאים למקום 5. למחסן אין כמובן חניה עוד כמות אנשים שתגיע לבניין למשרד עליו מבקשים אישור יפעיל עומס מיותר על החניה ברחוב בעקר לאור זה שאין חניון ציבורי קרוב.
5	רנשאו בטי אירנה - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705	בעל המחסן שביקש לשנות את ייעודו למשרד התגורר בו עוד בטרם שינוי הגדרתו הקודם לאחר מאבק משפטי שהוגדר כמחסן והינו המרחב המוגן של הבניין. בעל הדירה ביצע עבודות ושינה את את המקלט והסב אותו למגורים, ושם מנעול מה שלא מאפשר ירידה חופשית למקלט וכניסה למרחב מוגן במקרה של מטח טילים כפי שהיה באוגוסט 22 וכן במאי 21. הוא נתן מפתח לדלת למקרה הצורך. אך על פי הנחיות פיקוד העורף בעת הצורך אין לנעול מרחבים מוגנים. אם ובמקרה בו יהיה אירוע ירידה למקלטים שוהי המשרד המתוכנן ייצרו עומס על המרחב המוגן שגם כך צפוף וקטן. כמו כן בעל הנכס הוריד את השירותים המשותפים של המקלט ללא אישורם של בעלי הדירות בבניין, על מנת לתלות את הציוד גלישת הגלים שלו. לצד שימוש בשטח המקלט כשטח אחסון פרטי. לאור כל האמור לעיל שינוי הייעוד הינו המשך של פגיעה בזכויותיהם ובמרחב המשותף של שאר דיירי הבניין. אבקש לדחות בקשה זו.
6	שרי אורון - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705, תורגמן אושרת - מאפו 6, תל אביב - יפו 6357705	הבעלים של המחסן בקומת המרתף הפך את המחסן לדירה לא חוקית והשתלט גם על השטחים הציבוריים בסמוך לו. הגשנו תלונה בנושא לעירית תל אביב ולאחר תקופה העיריה הוציאה צו ונותק לו החשמל. מאז הוא התחבר באופן לא חוקי לחשמל של חדר המדרגות. בנוסף בתשובה לפנייתנו לעיריה (מצורף קובץ) נכתב כי עומד על הנכס קנס מנהלי מצטבר. הבניין מונה 8 דירות ואינו יכול להכיל גם משרד מאחר והשטחים

#	מתנגדים	נימוק
		הציבוריים קטנים, המקלט קטן מאוד ולא יוכל להכיל את כל דיירי הבניין אם יתווסף לו משרד. המחסן משמש כדירה לא חוקית ולא כמשרד אז לא ברור מה פשר הבקשה. אנחנו דורשים מעירית תל אביב לפעול על מנת להחזיר את הנכס לשימושו המקורי של מחסן כפי שניתן בהיתר.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.	מומלץ לא לקבל
2	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.	מומלץ לא לקבל
3	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.	מומלץ לא לקבל
4	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף עם גישה אליו דרך גרעין המדרגות המשותף ללא שינוי מהיתר קיים, כמו כן באשר לטענה כי אישור המשרדים במקום תהווה פגיעה בטיחותית ובתשתיות הבניין בשל כמות המשתמשים בבניין בפועל הן של הדיירים והן של בעלי המשרדים, בשימוש המקלט ו/או בהיווצרות עומס וצפיפות בשטחים ציבוריים לרבות מחסור בחניה שיעלה בהתאם, יש לומר כי הבקשה נבדקה ואושרה על ידי תחנת תנועה וחניה, תחנת אשפה במכון הרישוי וכמו כן כתנאי למתן היתר תעבור בקרת תכן הכוללת אישור כיבוי אש כאשר הבקשה מלווה על ידי אנשי מקצוע (יועץ בטיחות/אדריכל/מתכנן שלד)החתומים עליה בהתאם לנדרש.	מומלץ לא לקבל
5	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.	מומלץ לא לקבל
6	הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 10ב.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים. קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר, ממחסנים במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של כ- 68.0 מ''ר.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 2.ב10 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים.
קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף שמבוקשים לשימוש חורג למשרד בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.

3. פתרון חלופי ל 0.57 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה

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	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

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות מהיתר, ממחסנים במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של כ- 68.0 מ''ר.

2. לדחות את טענות המתנגדים שכן:
הבקשה לשימוש חורג למשרד ממחסן בקומת המרתף ניתנת לאישור לפי תכנית ע'1, סעיף 2.ב10 הוועדה המקומית רשאית להתיר במרתפים שנבנו לפני 28.11.1985 בשימוש למשרדים שאינם מטרד למגורים.
קיים מקלט משותף בקומת המרתף, שטח המחסנים במרתף שמבוקשים לשימוש חורג למשרד בבעלות המבקש ואינו רכוש משותף.

3. פתרון חלופי ל 0.57 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ניר עם 14, יפרח 11

בקשה מספר	23-1282	**גוש/חלקה**	6150/687
תאריך הבקשה	21/08/2023	**שכונה**	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין	0761-014	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	22-02802	**שטח**	255.00

מבקש הבקשה
עילם וייס
יפרח 11, תל אביב - יפו 6794511יערה מרציאנו
יפרח 11, תל אביב - יפו 6794511

עורך הבקשה
טל דלמן
שדרות ההשכלה 17, תל אביב - יפו 67890

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2248, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 27.6, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 114, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 70, שטח פרגולה (מ"ר): 14, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.34, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ענג סגל - ניר עם 14, תל אביב - יפו 6794014, שחר אילן - ניר עם 14, תל אביב - יפו 6794014	כמפורט בכתב ההתנגדות הרצ"ב

התייחסות להתנגדויות:

1. **הוגשה התנגדות על ידי עו"ד ירון אלמוגי ממשרד עורכי דין שלזינגר אלמוגי ושות', בשם החוכרים של הדירה בקומת הקרקע.**
2. **עיקרי ההתנגדות:**
3. הבקשה הוגשה ללא הסכמת בעלי הדירה בקומת הקרקע בפעם שנייה בניגוד להוראות תקנה 36 ולהוראות התכניות התקפות לעניין בנייה ברצף.

4. הבניה המבוקשת לכיוון רחוב ניר עם תפגע בגינה המשמשת את הדיירים בקומת הקרקע בעניין חסימת אור טבעי, כריתת 4 עצים והריסת שטח הגינון, הצבת עמודי בטון במרכז החצר מול חלון בסלון דירת הקרקע וקולטני מי הגשמים, הינם לתוך הגינה.
5. הבניה תהווה מפגע בטיחותי והדיירים בקומת הקרקע לא יוכלו לנהל אורח חיים נורמלי ויצריך פינוי הדיירים למגורים חלופיים.
6. הבקשה כוללת בניה על גג הבניין, שהינו רכוש משותף וזאת ללא הסכמת החוכרים בקומת הקרקע וזאת בניגוד להוראות תכנית ג1. לא מוצע פתרון לגישה חופשית לגג הבניין לשימוש כל הדיירים.

7. **התייחסות להתנגדות:**

8. הבקשה הנדונה נדחתה ברשות רישוי בעיקר מאחר ולא פורסמו ההקלות הנדרשות. בבקשה הנדונה פורסמו הקלות ונשלחה הודעה בהתאם לתקנות החוק.
9. ניתן להמליץ על הקלה שלא ברצף בשל הרצון לאפשר הרחבות בהתאם לתכנית תקפה אשר מביאות לשיפור תנאי החיים.
בבחינת אי הנוחות הזמנית של דיירי קומת הקרקע אל מול הרחבת הדירה השנייה כולל חדר מחוזק ניתן להמליץ על אישור ההקלה אשר בעתיד יוכלו גם דיירי קומת הקרקע לבנות בהתאם.
נוסף תנאי לאי גרימת נזקים ונקיטת כל האמצעים לאי פגיעה ביציבות הנכסים הגובלים.
10. נעשתה פניה לעורכת הבקשה להזזת העמוד מול מרכז החלון והבקשה תוקנה בהתאם.
בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי קיים עץ בוגר 1 הממוקם בשטח הבניה המבוקשת.
11. במקרה הנדון אין צורך בהסכמה של 75% לבניה על הגג מאחר ולא מדובר בבית משותף, מוצעת גישה לגג העליון ע"י סולם ומצוין בתכנית "סולם משותף לעליה לגג".

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

48. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה כולל חדר מחוזק והוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות, בבניין מגורים בן 2 קומות.
49. לאשר את ההקלות הבאות:
בניה שלא ברצף - הרחבת הדירה בקומה השנייה ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.
בניה שלא עפ"י נספח הבינוי.
ביטול נסיגה חלקית בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית.
50. לקבל חלק מטענות המתנגדים בעניין הצבת עמוד מול חלון דירתם וגישה לגג העליון, התקבלה תכנית מעודכנת ע"י עורכת הבקשה עם מיקום העמוד בצמוד לגבול המגרש ללא חסימת חלון וסימון סולם עליה משותף לגג. לדחות את שאר ההתנגדויות, שכן, אי הנוחות של הדיירים בקומת הקרקע הינה זמנית והבניה המבוקשת תואמת את קו ההרחבה המותר על פי תכנית 2248 ומאפשרת שיפור תנאי הדיור, כולל חדר מחוזק, אשר בעתיד יוכלו דיירי קומת הקרקע להרחיב בהתאם. נוסף תנאי להיתר לאי גרימת נזקים לתשתיות ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות הבניין.

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).

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות הבניין והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1459 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה עם חדר יציאה לגג מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

4. **לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה השנייה כולל חדר מחוזק והוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות, בבניין מגורים בן 2 קומות.**
5. **לאשר את ההקלות הבאות:**
בניה שלא ברצף - הרחבת הדירה בקומה השנייה ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.
בניה שלא עפ"י נספח הבינוי.
ביטול נסיגה חלקית בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית.
6. **לקבל חלק מטענות המתנגדים בעניין הצבת עמוד מול חלון דירתם וגישה לגג העליון, התקבלה תכנית מעודכנת ע"י עורכת הבקשה עם מיקום העמוד בצמוד לגבול המגרש ללא חסימת חלון וסימון**

סולם עליה משותף לגג. לדחות את שאר ההתנגדויות, שכן, אי הנוחות של הדיירים בקומת הקרקע הינה זמנית והבניה המבוקשת תואמת את קו ההרחבה המותר על פי תכנית 2248 ומאפשרת שיפור תנאי הדיור, כולל חדר מחוזק, אשר בעתיד יוכלו דיירי קומת הקרקע להרחיב בהתאם. נוסף תנאי להיתר לאי גרימת נזקים לתשתיות ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות הבניין.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות הבניין והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1459 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 - הדירה בקומה העליונה עם חדר יציאה לגג מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
קארו יוסף 16א

בקשה מספר	23-1283	**גוש/חלקה**	7109/78
תאריך הבקשה	21/08/2023	**שכונה**	מונטיפיורי
תיק בניין	0512-016א	**סיווג**	תוספות בניה תוספת גזוטרה לבניין קיים
בקשת מידע	21-01038	**שטח**	285.81

מבקש הבקשה
אורה אלמוג
בבלי 16, תל אביב - יפו 6233116שמואל בן עמי
מח"ל 43, תל אביב - יפו 6729168אריה קלמנזון
גינת אחימאיר אבא 11, תל אביב - יפודלית קלמנזון
אחימאיר אבא 11, תל אביב - יפו 6912611

עורך הבקשה
מייקל משה כספי
אבן גבירול 26, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

לא ניתן לאשר את הבקשה, שכן:

1. **בהיתר המקורי אושרו מרפסות בנוסף לשטחי הבניה וכעת השטח הקיים מחושב בשטחים עיקריים והינו חורג בכ-33 מ"ר מהשטחים המותרים מכח תכניות תקפות.**
2. **המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין צדדי מעבר ל10% המותרים מכח תקנות סטייה ניכרת.**

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לא ניתן לאשר את הבקשה, שכן:

51. בהיתר המקורי אושרו מרפסות בנוסף לשטחי הבניה וכעת השטח הקיים מחושב בשטחים עיקריים והינו חורג בכ-33 מ"ר מהשטחים המותרים מכח תכניות תקפות.
52. המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין צדדי מעבר ל10% המותרים מכח תקנות סטייה ניכרת.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
לוחמי גליפולי 6, טור מלכא 5

בקשה מספר	23-0921	**גוש/חלקה**	6134/201
תאריך הבקשה	21/06/2023	**שכונה**	יד אליהו
תיק בניין	1025-005	**סיווג**	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'
בקשת מידע	21-01305	**שטח**	265.00

מבקש הבקשה
עודד יבין
לוחמי גליפולי 6, תל אביב - יפו 6742323מור גולן
לוחמי גליפולי 6, תל אביב - יפו 6742323

עורך הבקשה
קלאודיו לוסטהאוס
ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 113.32
פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מנועי מיזוג אוויר
פירוט נוסף: מהות הבקשה היא הריסת בית צמוד קרקע חד קומתי ובניית מבנה צמוד קרקע בן 2 קומות הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

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

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש בן קומה אחת וחדר יציאה לגג עבור יח"ד אחת, כדלקמן:
בחזית הצפונית אחורית - הקטנת מחסן קיים.
בחזית הדרומית קדמית - כניסה למגרש וגדר עם נישות למערכות: אשפה, גז, חשמל ומים.

לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

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

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
4	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן

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 לאיכלוס

#	התנאי
1	הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש בן קומה אחת וחדר יציאה לגג עבור יח"ד אחת, כדלקמן: בחזית הצפונית אחורית - הקטנת מחסן קיים.**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה**

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

#	תנאי
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)
4	הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)

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 לאיכלוס

#	תנאי
1	הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך דיין משה 119, בצרון 2

בקשה מספר	23-0554	**גוש/חלקה**	6150/713
תאריך הבקשה	18/04/2023	**שכונה**	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין	0758-119	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-02035	**שטח**	1,721.00

מבקש הבקשה
נקסט בצרון בע"מ
השילוח 9, פתח תקווה 4951442

עורך הבקשה
צבי גבאי
גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1951.54
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניון, חדרים טכנים ומחסנים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדרי אפניים ודירות
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 59
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.20
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.**
2. **לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין D בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 60 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס' 712 רחוב בצרון 4, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות. (בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות).**
3. **לאשר מכח תמ"א 38 /3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:**

53. תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
54. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
55. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
56. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
57. בבניין A הקטנת קו בנין 3.75 מ' במקום 4 מ', בבניין D הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.

4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
7. הקמת שני מבנים במגרש.
8. בבניין D בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
9. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 4), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.
6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 121 / בצרון 4
6	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	

#	התנאי
	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 712)
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 23 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

הילה גל: דרך משה דיין 119 ו-121 מדובר ב-2 בקשות שהן בחריגה ממדיניות. אנו נדון בהן לאחר הבחירות.
דורון ספיר: הבקשות הללו ידונו לאחר הבחירות היות והן סותרת מדיניות ולא ניתן לדון בהן כעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לשוב ולדון לאחר הבחירות לאור חריגה ממדיניות תמ"א 38
ההחלטה התקבלה פה אחד.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך דיין משה 121, בצרון 4

בקשה מספר	23-0601	**גוש/חלקה**	6150/712
תאריך הבקשה	24/04/2023	**שכונה**	ביצרון ורמת ישראל
תיק בניין	0758-121	**סיווג**	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38
בקשת מידע	22-02036	**שטח**	1,712.00

מבקש הבקשה
נקסט בצרון בע"מ
השילוח 9, פתח תקווה 4951442

עורך הבקשה
צבי גבאי
גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1944.16
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניה ומחסנים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדרי אופניים ודירות
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 59
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.20
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	צבעוני ראובן - שלום עליכם 18, חולון	מתנגד לכל תכנית שהוגשה או שתוגש בעתיד בטרם אדע את הפיצוי שאקבל בגין הריסת הדירה שאני חלק מבעליה

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	טענת המתנגד אינה תכנונית ויש לפנות להרכאות התאימות לכך	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.**

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים בניין B בן 7 קומות וקומת גג חלקית ובניין C בן 9 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 59 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף בחלקו עד גבולות המגרש, שיבנו עם הבניינים העתידיים בקיר משותף בחלקה הסמוכה מס' 713 רחוב בצרון 2, ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין החלקות. (בכל חלקה יש שני מבנים, בין שתי החלקות יש מבנה עם קיר משותף, והחנין עצמו משותף לשתי החלקות).

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

58. תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .

59. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.

60. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).

61. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.

62. בבניין C הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.

4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:

10. הקמת שני מבנים במגרש.

11. בבניין C בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

12. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 33.3% מן המרווח המותר.

5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בצרון בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (בצרון 2), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. שבילים בין הבניינים עם החלקה הסמוכה בזיקת הנאה.

6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

7. לדחות את ההתנגדויות שכן טענת המתנגד אינה תכנונית.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה בדרך משה דיין 119 / בצרון 2
6	אישור הגורמים הנדרשים לשלב בקרת התכן
7	תיקון התוכנית והצגת סימון העוגנים הפולימריים בשטחים הציבוריים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים

#	התנאי
	המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה והעתקה לפני כריתת והעתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין לשתי חלקות 712 ו - 713 בגוש 6150
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	רישום זיקת הנאה במרתף החניה המשותף (עם חלקה 713)
7	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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 14/02/2024:

הילה גל: דרך משה דיין 119 ו-121 מדובר ב-2 בקשות שהן בחריגה ממדיניות. אנו נדון בהן לאחר הבחירות.
דורון ספיר: הבקשות הללו ידונו לאחר הבחירות היות והן סותרת מדיניות ולא ניתן לדון בהן כעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לשוב ולדון לאחר הבחירות לאור חריגה ממדיניות תמ"א 38
ההחלטה התקבלה פה אחד.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שדרות גורי ישראל 46, מינקובסקי 2

בקשה מספר	23-1000	**גוש/חלקה**	6982/29
תאריך הבקשה	04/07/2023	**שכונה**	קרית שלום
תיק בניין	3600-046	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
בקשת מידע	21-01926	**שטח**	530.00

מבקש הבקשה
רן אבייב
שדרות גורי ישראל 46, תל אביב - יפו 6683417ליאור ניסימוב
שדרות גורי ישראל 46, תל אביב - יפו 6683417

עורך הבקשה
תומר כוכבי
ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 185.18
פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, אחר: תוספת של קומת מרתף וחדר יציאה על הגג הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 2, מספר תכנית הרחבה: 2230 קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע וקומה א' (אגף דרומי), שטח התוספת (מ"ר): 44.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 134.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד , מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: הריסת 2 דירות קיימות באגף הדרומי בבניין, והקמה במקומן של 2 יח"ד חדשות מורחבות לפי תכנית 2230 כולל קומת מרתף חלקית לדירה התחתונה וקומת גג חלקית לדירה העליונה., תוספת אחרת: שינויים בפיתוח השטח של הבניין הכוללים גדרות חדשות, פרגולה ועיצוב מחדש לחצר המשותפת.
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד , שטח התוספת (מ"ר): 40.00, שטח פרגולה (מ"ר): 18.70, חומר הפרגולה: בטון/ ברזל/ עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1958, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 10.43, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 5.15, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3.80
הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להריסת האגף הדרומי בשלמותו, כולל מחסנים וגדרות על המגרש ובנייתו מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ''דים) תוך הצמדת מרתף עם חצרות אנגליות וחלקים מהחצר המשותפת לדירה בקומה התחתונה והצמדת חדר היציאה לגג ומרפסת הגג הצמודה לו לדירה בקומה העליונה.

כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה בקו בניין אחורי מ- 4.55 ל- 3 מ' בקומה א' בהתאם לתכנית ההרחבות
2. הקלה עיצובית מנספח הבינוי של תכנית ההרחבות

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 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 והוט

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לאשר את הבקשה להריסת האגף הדרומי בשלמותו, כולל מחסנים וגדרות על המגרש ובנייתו מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ''דים) תוך הצמדת מרתף עם חצרות אנגליות וחלקים מהחצר המשותפת לדירה בקומה התחתונה והצמדת חדר היציאה לגג ומרפסת הגג הצמודה לו לדירה בקומה העליונה.

כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה בקו בניין אחורי מ- 4.55 ל- 3 מ' בקומה א' בהתאם לתכנית ההרחבות
2. הקלה עיצובית מנספח הבינוי של תכנית ההרחבות

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 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 והוט

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
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

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

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך חיל השריון 53, כוכבי יצחק 13

בקשה מספר	23-1711	**גוש/חלקה**	6981/229
תאריך הבקשה	04/12/2023	**שכונה**	שפירא
תיק בניין	3590-013	**סיווג**	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	22-00692	**שטח**	1,024.00

מבקש הבקשה
די.סי.אס 38(כוכבי יצחק 13) בע"מ
יבנה 15, תל אביב - יפו 6579119

עורך הבקשה
אורי פדן
שפע טל 12, תל אביב - יפו 6701329

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.60, כמות יח"ד לתוספת: 15, אחר: תוספת 4 יח"ד בק.קרקע הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 16, מספר תכנית הרחבה: 2408 קומה בה מתבצעת התוספת: 1-4, תוספת אחרת: תוספת 2.65 קומות מכוח תמ"א 38 , תוספת בקרקע ,תוספת ממ"דים , תוספת שטח לדירות הקיימות מתוקף תכנית ההרחבות

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אחינועם ארד)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת העמודים מפולשת עם 16 יחידות דיור , שכן הנכס נמצא בתחום הליבה של תמ"א 70 ובהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 8.11.22 לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תמ"א 38 בתחום זה.
לאור המפורט לעיל, הבקשה לא נבחנה מרחבית.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
4	הריסה בפועל של כל החורג .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת העמודים מפולשת עם 16 יחידות דיור , שכן הנכס נמצא בתחום הליבה של תמ"א 70 ובהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 8.11.22 לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תמ"א 38 בתחום זה.
לאור המפורט לעיל, הבקשה לא נבחנה מרחבית.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

29/02/2024
כ' אדר תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הירקון 323

בקשה מספר	21-0959	**גוש/חלקה**	6964/24
תאריך הבקשה	18/07/2021	**שכונה**	נמל תל-אביב
תיק בניין	0027-323	**סיווג**	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
בקשת מידע	18-00819	**שטח**	660.00

מבקש הבקשה
אביב בוים
המעפילים 31, הרצליה 4654323

עורך הבקשה
גידי בר אורין
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 356.73,
במרתפים: מספר מרתפים, אחר: מתקן חניה, שטחים טכניים,
בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, מסעדה,
על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, אחר: מעבי מזגנים, גנרטור, חדר מצברים, אל-פסק ותקשורת,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,
פירוט נוסף: השימוש המבוקש בקומות העיליות הוא משרדי אדמיניסטרציה לנמל כשימוש תואם תכנית 96, כפי שמפורט במסמך ההבנות במגירה 2500, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 21/12/2021 ולאור עדכון נספח תנועה וחניה, מאושר ע"י אגף התנועה מיום 25/12/2023 והמלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז:
1. לאשר את השינויים המבוקשים במפרט הבקשה המתוקן, כמפורט בסעיף מס' 3 בתוכן נימוקי הדיון נוסף.
2. א. לבטל סעיף מס' 2 (תנאי למתן היתר): בהחלטת הוועדה המקומית מיום 21/12/2021: "תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם"
ב. הוספת תנאי למתן היתר, כמפורט:
1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2	אישור המועצה הארצית, לרבות וועדותיה המוסמכות בהתאם לסעיף 5(ב) לתמ"א 13 או הודעה לפיה אין צורך בהליך זה בנסיבות העניין.
3	הצגת דוח קרקע של איכות הסביבה.
4	הצגת אישור מטעם רשות הניקוז ומטעם רשות נחל הירקון.
5	הגשת דוח אקוסטיקה.
6	הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
7	יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 16/11/2021.
2	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש בהנחיות מרחביות.
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין ואי סגירת המרפסות הפתוחות.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות לל אעוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024:

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 21/12/2021 ולאור עדכון נספח תנועה וחניה, מאושר ע"י אגף התנועה מיום 25/12/2023 והמלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז:
1. לאשר את השינויים המבוקשים במפרט הבקשה המתוקן, כמפורט בסעיף מס' 3 בתוכן נימוקי הדיון נוסף.

2. א. לבטל סעיף מס' 2 (תנאי למתן היתר): בהחלטת הוועדה המקומית מיום 21/12/2021: "תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם"

ב. הוספת תנאי למתן היתר, כמפורט:

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2	אישור המועצה הארצית, לרבות וועדותיה המוסמכות בהתאם לסעיף 5(ב) לתמ"א 13 או הודעה לפיה אין צורך בהליך זה בנסיבות העניין.
3	הצגת דוח קרקע של איכות הסביבה.
4	הצגת אישור מטעם רשות הניקוז ומטעם רשות נחל הירקון.
5	הגשת דוח אקוסטיקה.
6	הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
7	יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תיאום וביצוע הנחיות איגודן כמפורט באישורם מיום 16/11/2021.
2	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש בהנחיות מרחביות.
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין ואי סגירת המרפסות הפתוחות.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות לל אעוגנים 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.