

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-24-0005 תאריך: 03/04/2024 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, אלחנן זבולון

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	23-1521		מתחם אוניברסיטת ת"א 284	אוניברסיטת תל אביב	ציבורי חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	1
2	23-0519	0870-001	דבורה הנביאה 1	שלי רחל אפריאט	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	5
3	23-1351	2244-018	אקסלרוד נתן 10	יורם דגן	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	7
4	23-1352	2284-004	שטרן אייזק 20	אלעד סיט	תוספות בניה בריכת שחיה	10
5	23-1357	0925-006	נמירובר 6	מיכל רפפורט-קסטן	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	12
6	23-1399	0802-090	רוזן פנחס 90	גנאל כהן	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	17
7	23-1495	0937-006	ויסבורג חיים 6	עומר וויץ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	19
8	23-1568	0886-023	שמגר 23	דליה בן רעי	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	23
9	23-1804	0822-030	קהילת לבוב 30	לורן לי ברנסקי אבט	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	27
10	18-0402	2149-013	האמוראים 13	בית וגן פרויקט תמ"א 38 ברחוב תל האמוראים 13 תל אביב ש	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	30
11	18-0483	2149-003	האמוראים 3	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	51
12	18-0493	2149-009	האמוראים 9	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	76
13	18-0609	2149-011	האמוראים 11	בית וגן האמוראים 11 תל אביב ש.מ.	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	81
14	18-0818	2149-005	האמוראים 5	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	101
15	18-0872	2149-007	האמוראים 7	הנדסה וקבלנות	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	106

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
				בע"מ משולם לוינשטין	38	
16	23-0580	0930-043	אינשטיין 43	קבוצת אלפא י.ג. יזמות ובנייה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	111
17	23-1101	-2129-018א	שורר חיים 18א	אורן קושניר	תוספות בניה תוספות (כולל קומת קרקע)	116
18	23-1189	0941-084	לבנון חיים 84	אשדר חברה לבניה בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	119
19	23-1502	0985-044	ברודצקי 44	שירי בטאן קופרמן	בניה חדשה מרתפים	124
20	23-1901	0812-003	קהילת סופיה 3	איל רוטנברג	שינויים שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	127
21	24-0035		כיסופים 12א	עמוס אידלסון	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	129
22	23-1220	0830-001	אלדד הדני 1	תומר קוקו	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	132
23	23-1314	0926-006	קרפל ליפא 6	ניסים אזולאי	בניה חדשה בנין דירה/קוטג'	136
24	23-1400	0953-011	עלומים 11	משה אלימלך	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	139
25	23-1451	0825-006	יד המעביר 6	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	142
26	23-1469	2025-005	הופיין 5	ח.נחמן התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	149
27	23-1487	2025-007	הופיין 7	ח.נחמן התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	156
28	23-1488	2025-009	הופיין 9	ח.נחמן התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א	163
29	23-1534	0903-045	ק"ם 45	משה קפלן	בניה חדשה בנין דירה/קוטג'	169
30	23-1401	0826-010	קהילת בודפסט 10	דן אליס	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בנין קיים בהיתר	174
31	23-1585	0854-003	עמרי 3	מיכאל לסר	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	176
32	23-0149	0067-053	ביל"ו 53	מאיר צור	תוספות בניה תוספות (כולל קומת קרקע)	179
33	23-0543	-0025-191א	בן יהודה 191א	בן שלום יהושע לדירור והשקעות בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	182
34	23-0396	0187-285	דיזנגוף 285	אלניר בדיזנגוף בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	187
35	23-0446	0206-006	הבשן 6	א.י. ברזילי נכסים - הבשן 6 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	192
36	23-0067	0187-324	דיזנגוף 324	א.י. ריל התחדשות עירונית בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	197
37	23-0316	0187-247	דיזנגוף 247	בו שלום בנורדאו	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	202
				27 בע"מ		

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
38	23-0661	0088-062	פינסקר 62	נאות רבקה חברה להשקעות ומסחר בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	208
39	21-0301	0004-040	אלנבי 40	צמרת אלנבי בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים מעל X קומות מסחריות	214
40	22-0533	0018-033	שיינקין 33	משה גרמבק	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	218
41	23-0383	0284-009	חולדה 9	הבית ברחוב חולדה 9 תל אביב בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	223
42	23-0746	0187-262	דיזנגוף 262	י.ע. בן חיים צפון אחזקות	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	228
43	23-1131	0687-003	יונתן הופסי 3	אחים מ.דביר בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	233
44	23-1224	0251-005	הלפרין 5	יפו תל אביב הבית בהלפרין 5 בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	238
45	23-0748	0567-050	הא באייר 50	הילה פאר	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	245
46	22-1312	0008-137	שדרות רוטשילד 137	אורית בורר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	249
47	22-1924	0073-004	המגיד 4	אחוזת בית נדל"ן בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	252
48	23-0258	0080-029	רש"י 29	חברת פרויקט רשי 29 תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	260
49	23-0450	0361-059	מלצ'ט 59	התחדשות אורבנית נדל"ן ופיתוח בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	263
50	23-0530	0656-003	איתמר בן אבי"ו 3	בירקו חברה לבניה ולהשקעות בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	269
51	23-0571	0045-011	לבונטין 11	אורעם פיתוח בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	272
52	23-0167	0025-159	בן יהודה 159	ארכוד גורקן בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	275
53	23-0620	0290-011	ברנשטיין אדוארד 11	כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	280
54	23-0761	0501-049	בזנהיימר 49	רם- אדרת הנדסה אזרחית בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	285
55	23-1279	0758-143	דרך דיין משה 143	אביטל אביגד שטייניץ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	290
56	23-1429	4153-003	אליעז רפאל 3	דפן רוני בניה ויזמות בע"מ	תוספות בניה תוספת גזזטרה לבנין קיים	293
57	23-1430	0162-023	אמזלג 23	דוד ממן	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	297
58	23-1483	0138-003	מחנה יוסף 3	מוריס ששון	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	300
59	23-0512	0637-010	שדרות יד לבנים 10	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	302
60	23-0994	0748-003	הפורצים 3	גדעון מילר	בניה חדשה בנין דירה/קוטג'	308

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
61	23-1281	0540-036	גוש עציון 40	רועי ורסנו	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	311
62	23-1588	3683-025	שבט 31	אהרון יונתנוב	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	314
63	23-1727	3672-017	חירותנו 17	יהודית גדי	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	317
64	23-0554	0758-119	דרך דיין משה 119	נקסט בצרון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	320
65	23-0601	0758-121	דרך דיין משה 121	נקסט בצרון בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	327
66	23-0183	0028-021	צ'לנוב 21	יצחק חסיד	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	334
67	23-0953	0002-088	הרצל 88	חיים שמי	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	338
68	23-1288	0038-024	נוה שאנן 24	אי.בי.פי נווה שאנן הגדוד או/24 העברי 43 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	341
69	23-0353	3066-010	רומן רולן 10	מוחמד שיך יחיא	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	344
70	23-0806	3089-020	אמונים 20	נגיב שקר	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	347
71	22-1917	3231-015	דב ממזריץ 15	אמנה מנסור	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	351
72	23-0291	3625-014	גבעת כ"ח 14	דוד כנדאניאן	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	354
73	23-0354	3534-018	ראב"ד 18	דפנה שירי אלדמע	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	357
74	23-1271	3532-011	סמטת ענתבי 13	בקשי אלירן	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	360

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

מתחם אוניברסיטת ת"א 284

6629/234	גוש/חלקה	23-1521	בקשה מספר
אוניברסיטת ת"א	שכונה	25/10/2023	תאריך הבקשה
ציבורי חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	סיווג		תיק בניין
5,386.00	שטח	22-02572	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אוניברסיטת תל אביב

ת.ד. 39040, תל אביב - יפו 6139001

עורך הבקשה

דוד זרחי

ארלוזורוב 150, תל אביב - יפו 62098

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: מעבדות וחדרים טכניים תומכי מחקר

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: לובי, כיתות, כמות חדרי שירותים: 14

פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: 0

פירוט המבוקש על הגג: אחר: חדרי מדרגות, מעליות, פירי מערכות, ציוד מ.א, חדר חשמל, מגרי מים, גנרטור חירום

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרופפים

הגורם עבורו מתבצעת העבודהמוסד ציבורי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה הכולל 10 קומות וקומה טכנית מעל קומת מרתף עבור בניין הנדסה ותעשייה במתחם האוניברסיטה, מבנה שומר וחדר אשפה מחוץ לקונטור המבנה,

כולל ההקלה הבאה:

1. הגבהת הבניין כולל מעקה עד לגובה של 49.5 מ' לעומת 40 מ' המותרים על פי התוכנית בתוספת מעקה בגובה 3 מ'.

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר 84 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית
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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
2	אישור משרד הבריאות
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 32 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 84 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, עדי הדר פרנקל מ- 26.12.2022

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

פרידה פיירשטיין: מדובר בהקמת מבנה חדש, בן 10 קומות וקומה טכנית, מעל קומת מרתף עבור בניין הנדסה ותעשייה במתחם אוניברסיטת תל אביב. למקום אושרה תוכנית עיצוב על ידי הוועדה, אנחנו מדברים

על בקשה שתואמת תוכנית עיצוב אבל כוללת הקלות. שתי ההקלות כאן זה הקלה בגובה המבנה והקלה על גובה מעקה.

מיטל להבי: מה התב"ע התקפה? אין התייחסות להתאמה לתב"ע.

פרידה פירשטיין: כתוב תוכנית צ', שנותנת את המקסימום.

ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להקמת מבנה הכולל 10 קומות וקומה טכנית מעל קומת מרתף עבור בניין הנדסה ותעשייה במתחם האוניברסיטה, מבנה שומר וחדר אשפה מחוץ לקונטור המבנה,

כולל ההקלה הבאה:

1. הגבהת הבניין כולל מעקה עד לגובה של 49.5 מ' לעומת 40 מ' המותרים על פי התוכנית בתוספת מעקה בגובה 3 מ'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר 84 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית
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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
2	אישור משרד הבריאות
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 32 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 84 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, עדי הדר פרנקל מ- 26.12.2022

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דבורה הנביאה 1, סנה משה 2

6624/495	גוש/חלקה	23-0519	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	03/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0870-001	תיק בניין
700.00	שטח	22-02122	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גדי אפריאט
סנה משה 2, תל אביב - יפו 6930101שלי רחל אפריאט
סנה משה 2, תל אביב - יפו 6930101

עורך הבקשה

רואי עמית
תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1,
בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, שטח התוספת (מ"ר): 34.4, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2016, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 8.1, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 5.68, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לבטל את סעיף מס' 2 בהחלטת הוועדה מיום 27.09.2023 לעניין השתתפות בעלי ההיתר בתשלום קרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים, שכן מדובר על בניית חדר יציאה לגג בקוטג' קיים ללא תוספת יחידות דיור או בקשה לשנות מהמצב הקיים ולכן אין מקום לגבות קרן חניה.

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

אלנה דוידזון: מדובר על בניין טורי המכיל 3 קוטג'ים צמודי קרקע. בקוטג' האמצעי אנחנו אישרנו חדר יציאה לגג ודרשנו פתרון חנייה עבור 2 מקומות חנייה. הוגש ערר ובדקנו את הנושא שוב פעם עם המחלקה המשפטית והחלטנו שהבקשה לא כוללת שום שינויים בקומת הקרקע. ניתן לבטל סעיף 2 לעניין כופר חנייה עבור 2 מקומות החנייה הנדרשים.
פרדי בן צור: אלנה, תקריאי בבקשה את ההמלצה לחוות הדעת מתוקנת.
אלנה דוידזון: לבטל סעיף 2 בחוות הדעת, על פי החלטת הוועדה מיום 27.09.23 שכן מדובר על בניית חדר יציאה על הגג, אין מקום לגבות קרן חנייה.
מלי פולישוק: האם בכל מקום שבו לא ניתן לקיים חנייה, מבטלים את קרן החנייה?
הראלה אברהם אוזן: זה לא המצב כאן. לפי התוכנית חייבים חנייה. הסיטואציה כאן היא מאוד ייחודית. בהיתר המקורי היו מקומות חנייה ואחר כך היה שינוי של בעלות בקרקע והם עשו איזה הסדרים קנייניים ובאו והוסיפו תוספת על הגג. כתוצאה מהשינויים שנעשו, אנחנו גם אפשרנו בבקשה אחרת לבעלים אחרים, שינויים בחצר שלו, ולא ראינו את ההשפעה של גישה לגינה של הבית הזה. רק במסגרת הערר רק למדנו והעמקנו בעובדות. באנו ואמרנו במקרה של ההיתר הזה, מכיוון שהם עוסקים רק בבנייה על הגג ובכלל לא נוגעים בקומת הקרקע ולא נוגעים בפיתוח של המגרש, לא לדרוש את מקומות החנייה, כאילו בוחנים את המקרה מחדש.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לבטל את סעיף מס' 2 בהחלטת הוועדה מיום 27.09.2023, שכן מדובר על בניית חדר יציאה לגג בקוטג' קיים ללא תוספת יחידות דיור או בקשה לשנות מהמצב הקיים ולכן אין מקום לגבות קרן חניה.
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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אקסלרוד נתן 10, תמיר שמואל 19

בקשה מספר	23-1351	גוש/חלקה	6886/41
תאריך הבקשה	07/09/2023	שכונה	נופי ים
תיק בניין	2244-018	סיווג	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
בקשת מידע	23-00436	שטח	3,991.00

מבקש הבקשה

יורם דגן
אקסלרוד נתן 10, תל אביב - יפו 6963405

עורך הבקשה

ויקטוריה טרכטנברג

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: הרחבת 19 מרפסות קיימות בקומות 1-7 בבניין קיים בן 8 קומות הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 21 מרפסות קיימת בנויות לסירוגין ב-19 דירות שבקומות 1-7 ע"י בניית ריצפה תוך קורות היקפיות קיימת כולל הקמת מעקה זכוכית מעל הקורות, בחזית צפונית לכיוון רח' אקסלרוד ולכיוון מזרחי לכיוון רח' תמיר שמואל והפיכתן למרפסות פתוחות ומקורות (2 מהן ללא גישה בדירה מס' 3 בקומה 1 ובדירה 21 בקומה 7), בניין הקיצוני צפון-מזרחי בן 8 קומות ל-23 יח"ד, מתוך 3 בניינים מחוברים בנין 8 או 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מעל מרתף משותף סה"כ 72 יח"ד כולל ההקלה הבאה:

ניוד שטחים שלא מנוצלים על חשבון שטח הממ"דים מחדש לטובת הגדלת מרפסות קיימות וניוד זכויות בין הדירות בבניין;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות של חב' שמ"מ לפי סעיפים המפרטים בתיק מידע.
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות השיפוץ.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הוצא בהסתמך על ויתור זכויות של 2 דירות העליונות מס' 22-ו-23 (תת חלקות 23 ו-22) לטובת שאר הדירות בשיעור אוספת שטח עבור המרפסות של 12 מ"ר עבור 2 יח"ד = 24 מ"ר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 21 מרפסות קיימת בנויות לסירוגין ב-19 דירות שבקומות 1-7 ע"י בניית ריצפה תוך קורות היקפיות קיימת כולל הקמת מעקה זכוכית מעל הקורות, בחזית צפונית לכיוון רח' אקסלרוד ולכיוון מזרחי לכיוון רח' תמיר שמואל והפיכתן למרפסות פתוחות ומקורות (2 מהן ללא גישה בדירה מס' 3 בקומה 1 ובדירה 21 בקומה 7), בניין הקיצוני צפון-מזרחי בן 8 קומות ל-23 יח"ד, מתוך 3 בניינים מחוברים בנין 8 או 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מעל מרתף משותף סה"כ 72 יח"ד כולל ההקלה הבאה:

ניוד שטחים שלא מנוצלים על חשבון שטח הממ"דים מחדש לטובת הגדלת מרפסות קיימות וניוד זכויות בין הדירות בבניין;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות של חב' שמ"מ לפי סעיפים המפרטים בתיק מידע.

#	תנאי
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות השיפוץ.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הוצא בהסתמך על ויתור זכויות של 2 דירות העליונות מס' 23-ו-22 (תת חלקות 23 ו-22) לטובת שאר הדירות בשיעור אוספת שטח עבור המרפסות של 12 מ"ר עבור 2 יח"ד = 24 מ"ר.

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.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

שטרן אייזק 20, שטרן אייזק 22

6885/21	גוש/חלקה	23-1352	בקשה מספר
'תכנית ל	שכונה	07/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	2284-004	תיק בניין
4,580.00	שטח	22-01817	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלעד סיט

יערי מאיר 20, תל אביב - יפו 6937120דנה סיט

יערי מאיר 20, תל אביב - יפו 6937120

עורך הבקשה

בלה גורליק

העצמאות 67, אשדוד 77452

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: בריכת שחיה בחצר אחורית של דירת גן,

ברכה: קומה: קרקע, מיקום: חצר אחורית דרומית, נפח (מ"ק): 35.00, גודל: 30,

נפח חפירה (מ"ק): 35.00

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה לא מקורה עם בור איזון תת קרקעי, במרווח צדדי-דרומי ואחורי- מערבי ובניית גדר בטיחות גבוב 1.10 מ' סביבה, בחצר פרטית בדירת דו-פלקס בקומות קרקע ו-אי, בבניין בבנייה בן 11 קומות וקומת גג, מעל קומת עמודים, מעל 2 מרתפים, ל-31 יח"ד (בניין 3 במבנן 1) לפי היתר מס' 16-1188 משנת 2017 שעדיין בתוקף עד לתאריך 13/3/2024, כולל ההקלות הבאות:

1. בניית בריכת שחיה בחצר פרטית אחורית של דירת גן בבניין משותף;

2.בניית בריכת שחיה מעבר לקו הבניין אחורי-מרבי 3 מ' מ- 4 מ' 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 לאיכלוס

התנאי

#

התנאי

1

אישור אגף הנכסים

הערות

#

התנאי

1

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה לא מקורה עם בור איזון תת קרקעי, במרווח צדדי-דרומי ואחורי- מערבי ובניית גדר בטיחות גבוב 1.10 מ' סביבה, בחצר פרטית בדירת דו-פלקס בקומות קרקע ו-אי, בבניין בבנייה בן 11 קומות וקומת גג, מעל קומת עמודים, מעל 2 מרתפים, ל-31 יח"ד (בניין 3 במבנן 1 לפי היתר מס' 16-1188 משנת 2017 שעדיין בתוקף עד לתאריך 13/3/2024, כולל ההקלות הבאות:

- בניית בריכת שחיה בחצר פרטית אחורית של דירת גן בבניין משותף;
- בניית בריכת שחיה מעבר לקו הבניין אחורי-מרכזי 3 מ' מ- 4 מ' המותרים;

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

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

#	מתנגדים	נימוק
		והרעש הכרוך בה, מנוגדים לאפייה השקט והשליו של השכונה, עלולים ליצור עבורנו מטרד של ממש, לפגוע ברווחתנו ומהנאתנו מביתנו, בו אנו מתגוררים כבר למעלה מ- 20 שנה, ואף לפגוע בערכו הכלכלי של הבית. אף אם תחליט הועדה להתיר את הקמת בריכת השחיה, יש להטל מגבלות של ממש על השימוש בה, לרבות: 1. איסור על שימוש בה בימי שבת ומועדי ישראל, למעט על ידי דרי הבית עצמם. 2. איסור על שימוש בבריכה בין השעות 14:00 - 16:00 ואחרי השעה 20:00 בכל ימות השבוע וכן אחרי השעה 18:00 בימי שישי וערבי חג. 3. איסור על הפעלת מערכות קול והשמעת מוזיקה בימים ובשעות המפורטים בסעיף 2 לעיל. בכל יתר הימים הושעות יש להגביל את עצמת הקול ל- 60db.
2	גילה חנה יבנין - הפרחים 5, רמת השרון 4723119	איני מתנגדת לבקשה. אני מקדמת בברכה את התכנית. ביתי. ברחוב נמירובר 4 הוא בית ישן, בן 73 שנה. הבניה החדשה יוצרת הפרשי גובה בין החצרות של 3 מטר, וזה במרחק של 3 מטר מביתי הישן. אני מבקשת מהוועדה לאמץ את חוות דעת המצורפת. (חוות הדעת הוכנה לפני 18 שנה, כאשר הוגשה אז בקשה דומה).

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	אין התנגדות לבניה עצמה, אלא להקמת בריכת השחיה שיכולה לגרום רעש מטרד עבור שכנים הגובלים בין הבניין הנדון לבניין ברח' נמירובר 8 נמצא בניין שכן בקיר משותף, הבריכה תבנה במרחק של לפחות 12 מ' מבניין המתנגדים.	מומלץ לא לקבל
2	אין התנגדות לבניה עצמה, אלא רק לבריכת השחיה שיכולה לגרום למטרדי רעש עבור השכנים הגובלים. מדובר על חלקה הדרומית (רח' נמירובר 4) טוענת שהבריכה מוצעת בצמוד לקיר המשותף. בפועל מוצעת במרחק של 4.5 מ' מגבול המגרש.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

- לאשר את הבקשה להריסה הבניה הקיימת במגרש לרבות מחסן במחצית הדרומית של החלקה, הריסת גדר פולשת לשטח מדרכה ולשצ"פ, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), עם מעלית פנימית ובריכת שחיה בחצר האחורית, כולל ההקלות הבאות:

תוספת הקלה יחסית של 3% משטח המגרש, (11.42 מ"ר);

חריגה של 10% מקו בניין צדדי המותר של 4 מ' (0.40 מ');;

הקלה לבניית גדרות מעל 1.5 מ' ע"י בנית קיר תומת בגבול מגרש קדמי מערבי בגובה 1.90 מ' ומעליו גדר סורג בגובה 1.05 מ';

הסדרת כניסה נוספת למרתף דרך חניה חפורה;

הקלה לחצר מונמכת ברוחב העולה על 1.5 מ' ובשטח מעל 10 מ"ר במרווח הצדדי-דרומי;

2. לדחות את התנגדות שכן המרחק בין בריכת שחיה ובין הבניין ברח' נמירוב 8 יהיה 12 מ' ובין בריכת שחיה לבניין ברח' נמירוב 4 יהיה 4.50 מ'.

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	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,534 ₪.

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
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 והוט הריסה בפועל של החריגות לדרך לחלקות 568 ו-592 בגוש 6638

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה (בתוך שצ"פ ובתוך הרחוב).
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 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסה הבניה הקיימת במגרש לרבות מחסן בהמחצית הדרומית של החלקה, הריסת וגדר פולשת לשטח מדרכה ולשצ"פ, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), עם מעלית פנימית ובריכת שחיה בחצר האחורית, כולל ההקלות הבאות:
 תוספת הקלה יחסית של 3% משטח המגרש, (11.42 מ"ר);
 חריגה של 10% מקו בניין צדדי המותר של 4 מ' (0.40 מ');
 הקלה לבניית גדרות מעל 1.5 מ' ע"י בנית קיר תומת בגבול מגרש קדמי מערבי בגובה 1.90 מ' ומעליו גדר סורג בגובה 1.05 מ';
 הסדרת כניסה נוספת למרתף דרך חניה חפורה;
 הקלה לחצר מונמכת ברוחב העולה על 1.5 מ' ובשטח מעל 10 מ"ר במרווח הצדדי- דרומי;
2. לדחות את התנגדות שכן המרחק בין בריכת שחיה ובין הבניין ברח' נמירוב 8 היה 12 מ' ובין בריכת שחיה לבניין ברח' נמירוב 4 היה 4.50 מ'.

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	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
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 4,534 ט.

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

#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 והוט
5	הריסה בפועל של החריגות לדרך לחלקות 568 ו-592 בגוש 6638

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה (בתוך שצ"פ ובתוך הרחוב).
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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 5 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.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

רוזן פנחס 90

6623/943	גוש/חלקה	23-1399	בקשה מספר
רביבים	שכונה	13/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0802-090	תיק בניין
1,362.00	שטח	22-03131	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יסמין כהן אולייסקי
רוזן פנחס 90, תל אביב - יפו 6951417גנאל כהן
רוזן פנחס 90, תל אביב - יפו 6951417

עורך הבקשה

הילה פופר
סוקולוב 8, בת ים 59322

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: ג1 קומה בה מתבצעת התוספת: גג, שטח התוספת (מ"ר): 17.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 147.86, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים בקירות חדר על הגג, תוספת אחרת: פרגולה פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 17.00, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40.00, שטח פרגולה (מ"ר): 22.35, חומר הפרגולה: אלומיניום, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 2004, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 14.00, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.79, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.09, הגורם עבורו מתבצעת העבודה:הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים להגדלת שטח של חדר יציאה לגג קיים עד 40 מ"ר בבנייה בחומר קל, והקמת פרגולות מאלומיניום במרפסת הגג, בדירה צפון-מערבית קיימת בבניין מגורים קיים, בן 2 קומות ו-4 חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים חלקית ומעל מרתף, 8 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:

1. בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג ובבניית פרגולות ללא נסיגה של 1.20 מ' בחזית הפנימית (הפונה לחצר פתוחה בין האגפים), 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

התנאי

#

4

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

הערות

התנאי

#

1

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים להגדלת שטח של חדר יציאה לגג קיים עד 40 מ"ר בבנייה בחומר קל, והקמת פרגולות מאלומיניום במרפסת הגג, בדירה צפון-מערבית קיימת בבניין מגורים קיים, בן 2 קומות ו-4 חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים חלקית ומעל מרתף, 8 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:

1. בניית חדר יציאה לגג ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג ובבניית פרגולות ללא נסיגה של 1.20 מ' בחזית הפנימית (הפונה לחצר פתוחה בין האגפים),

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

ויסבורג חיים 6

6624/336	גוש/חלקה	23-1495	בקשה מספר
גני צהלה, רמות צהלה	שכונה	22/10/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0937-006	תיק בניין
700.00	שטח	23-00384	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עומר וויץ

ויסבורג חיים 6, תל אביב - יפו 6935808

עורך הבקשה

אלדר מוזס

ת.ד. 253, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: הכשרת של שטחי בניה בקומה א' ותוספת חדר על הגג עבור יח"ד מערבית, תת חלקה 4.

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
בהיותי בעלת דירה בדבורה הנביאה 13 שכרגע לא גרה בבנין מכיוון שהוא עובר תהליך תמא , לא היה באפשרותי להגיב ולבחון את בקשת ההקלה המתבקשת. במקרה שכנתי קיבלה דואר רשום לתגובה של עד שבועיים ולהבנתי הפירסום יצא ב 22 באוגוסט מה שלא משאיר לי כלל זמן לבחון את הבקשה. להבנתי על פי החוק, כל דייר שנמצא בבתיים הסמוכים למבקש הבקשה חייב לקבל עידכון. לא קיבלתי עדכון ולכן אני מבקשת הארכה של שבועים להבין ולבחון את ההקלה המבוקשת.	איריס בנדו - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029	1
הבית שבו אנחנו גרים שצמוד לויסבורג 6, כרגע בשלב תמ"א פינוי בינוי ולכן אנחנו לא גרים שם (כמעט שנתיים). היום הודיע אחד מהדירים בבנין שלנו שקיבל דואר רשום היום (ספטמבר 5) בנוגע להגשת התנגדות לבניה בויסורג 6. אני לא קיבלתי את הפניה ולכן אני מבקש הארכה של שבועיים בהגשת ההתנגדות כדי לבחון את ההקלה המבוקשת. תודה	בן אריה אבי - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029	2
קיבלנו בדואר רשום רק אתמול(!!) ועד שבת היינו בחול כשבוע. כך שבצעם לא ניתנה הודעה של 15 ימים אפילו!!!	דניאל ברסקי - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029	3

#	מתנגדים	נימוק
		בנוסף חדר השינה שלנו אמור להיות בגובה הזה ובנייה על הגג בדרך כלל משמשת צעירים מסיבות עד השעות הקטנו של הלילה ויקחו לנונאיות השינה. וחסמת הנוף אוויר
4	עינת שרף - דבורה הנביאה 13, תל אביב - יפו 6935029	החריגה לבניה נעשתה ללא היתר, פוגמת בתוואי הבתים. הדירה שלי ברובה צפונית כולל סלון הבית ולכן יחסמו כיווני האויר ואור

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	במסגרת פרסום של הקלה, נמסרות הודעות לכל בעלי זכויות בחלקות הגובלות בתאריך 5/9/2023. הבניין ברח' דבורה הנביאה 13 הינו בעורף של הבניין הנדון, במרחק של 13.30 מ'. הבניין בדברה הנביאה 13 אושר מכח תמ"א 38 בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, ובמסגרת ההיתר אושרה הקלה של 10% מקו הבניין האחורי המותר של 7 מ' (6.30 מ'). בבניין הנדון לא מבוקשת הקלה בקו הבניין האחורי, אלה מקו הבניין צדדי מערבי וזה רק לצורך סגירת מרפסת קיימת שאושרה בהיתר מקורה ופתוחה בולטת 0.37 מ' מעבר לקו הבניין הצדדי המותר של 4 מ'. בסיכום לא לקבל את התנגדות.	מומלץ לא לקבל
2	במסגרת פרסום של הקלה, נמסרות הודעות לכל בעלי זכויות בחלקות הגובלות בתאריך 5/9/2023. הבניין ברח' דבורה הנביאה 13 הינו בעורף של הבניין הנדון, במרחק של 13.30 מ'. הבניין בדברה הנביאה 13 אושר מכח תמ"א 38 בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, ובמסגרת ההיתר אושרה הקלה של 10% מקו הבניין האחורי המותר של 7 מ' (6.30 מ'). בבניין הנדון לא מבוקשת הקלה בקו הבניין האחורי, אלה מקו הבניין צדדי מערבי וזה רק לצורך סגירת מרפסת קיימת שאושרה בהיתר מקורה ופתוחה בולטת 0.37 מ' מעבר לקו הבניין הצדדי המותר של 4 מ'. בסיכום לא לקבל את התנגדות.	מומלץ לא לקבל
3	חדר היציאה לגג הקיים לפי היתר המקורי של הבניין, כעת מוצע להריסה ובניה מחדש בהתאם להוראות תב"ע ג1. לדחות את התנגדות, אי אפשר למנוע לבעלי דירה אליה מוצמדת מרפסת גג לא לנצל את זכויות הבניה לפי תב"ע ג1 שמאפשרת בניה על הגג עד 40 מ"ר.	מומלץ לא לקבל
4	חדר היציאה לגג הקיים לפי היתר המקורי של הבניין, כעת מוצע להריסה ובניה מחדש בהתאם להוראות תב"ע ג1. לדחות את התנגדות, אי אפשר למנוע מבעלי דירה אליה מוצמדת מרפסת גג לא לנצל את זכויות הבניה והגג שלהם.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וסגירת שטח של 2 מרפסות קיימות מקורות ופתוחות בבנייה קשיחה, הריסת חדר יציאה לגג קיים ומדרגות הפנימיות ובניית חדר יציאה לגג חדש ומדרגות פנימיות חדשות, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ל- 4 יח"ד, כולל ההקלה: בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי-מערבי עד 10% מ-4 מ' המותרים (0.40 מ'); ; לדחות את התנגדויות שכן ההקלה המבוקשת הינה בקו הבניין הצדדי-מערבי עבור סגירת מרפסת שאושרה בהיתר כמקורה ופתוחה. הבנייה על הגג תואמת הוראות תב"ע ג1 ולא פוגעת בשום אופן בבניין המתנגדים הנמצא בעורף הבניין הנדון במרחק של 13.30 מ' ואושר מכח תמ"א בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג.**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הריסת כל הבניה הקיימת שמסומנת להריסה במפלס חדר היציאה לגג לפני הוצאת היתר והצגת אישור מח' פיקוח על כך.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

2. **לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וסגירת שטח של 2 מרפסות קיימות מקורות ופתוחות בבנייה קשיחה, הריסת חדר יציאה לגג קיים ומדרגות הפנימיות ובניית חדר יציאה לגג חדש ומדרגות פנימיות חדשות, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ל- 4 יח"ד, כולל ההקלה: בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי-מערבי עד 10% מ-4 מ' המותרים (0.40 מ'); ; לדחות את התנגדויות שכן ההקלה המבוקשת הינה בקו הבניין הצדדי-מערבי עבור סגירת מרפסת שאושרה בהיתר כמקורה ופתוחה. הבנייה על הגג תואמת הוראות תב"ע ג1 ולא פוגעת בשום אופן בבניין המתנגדים הנמצא בעורף הבניין הנדון במרחק של 13.30 מ' ואושר מכח תמ"א בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג.**

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

#	תנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק
5	הריסת כל הבניה הקיימת שמסומנת להריסה במפלס חדר היציאה לגג לפני הוצאת היתר והצגת אישור מח' פיקוח על כך.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

שמגר 23

6336/27	גוש/חלקה	23-1568	בקשה מספר
צהלה	שכונה	06/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0886-023	תיק בניין
764.00	שטח	22-03199	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דליה בן רעי

עמירן עמנואל 3, תל אביב - יפו 6908059דניאל בן רעי

עמירן עמנואל 3א, תל אביב - יפו 6908059

עורך הבקשה

תמר ברגר

אפשטיין יצחק 6, תל אביב - יפו 6296207

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 94.14

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר כושר, חלל משחקים

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: חלל מגורים ומטבח

פירוט המבוקש בקומות: כמות יח"ד מבוקשות: 1

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: בריכה, כמות מקומות חניה: 1, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

בריכה: נפח (מ"ק): 43.20, קומה: קרקע, מיקום: חצר, גודל: 33 מ"ר

גן ילדים/קיים ממ"ד: לא

צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש בן קומה עם ניצול חלל הגג, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, כולל הקלות הבאות:

- העברת 10% המותרים לבניה עבור קומה א' לקומת הקרקע (38.20 מ"ר);

- 10% חריגה מעבר קו הבניין האחורי של 8 מ' המותרים (0.80 מ');;

- חצר מנמכת במרווח צדדי- דרומי ברוחב עד 3.10 מ' ובשטח של כ-26 מ"ר במרחק של 2 מ' מגבול מגרש (לעומת רוחב של 1.50 מ' ושטח של 10 מ"ר המותרים);

- הגדלת תכסית המרתף מעבר ל-22.5% המותרים על חשבון שטח ממ"ד עד 97.45 מ"ר.

- הסדרת גדר אחורית בצורה מדורגת בגובה סה"כ 4.50 מ' ע"י בניית 2 קירות תומכים עם נסיגה אופקית של 0.60 מ' ביניהן כלפי שצ"פ.

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הגדר הקיימת עם השכנים תישמר והגדר החדשה תבנה מעליה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,640 ט'. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אפשרה כריתה של עץ מספר 7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט 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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 לאיכלוס

#	התנאי
1	אישור אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	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
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	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: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להריסת בניה קיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש בן קומה עם ניצול חלל הגג, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, כולל הקלות הבאות:

- העברת 10% המותרים לבניה עבור קומה א' לקומת הקרקע (38.20 מ"ר);
- 10% חריגה מעבר קו הבניין האחורי של 8 מ' המותרים (0.80 מ');;
- חצר מנמכת במרווח צדדי- דרומי ברוחב עד 3.10 מ' ובשטח של כ-26 מ"ר במרחק של 2 מ' מגבול מגרש (לעומת רוחב של 1.50 מ' ושטח של 10 מ"ר המותרים);
- הגדלת תכסית המרתף מעבר ל-22.5% המותרים על חשבון שטח ממ"ד עד 97.45 מ"ר.
- הסדרת גדר אחורית בצורה מדורגת בגובה סה"כ 4.50 מ' ע"י בניית 2 קירות תומכים עם נסיגה אופקית של 0.60 מ' ביניהן כלפי שצ"פ.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הגדר הקיימת עם השכנים תישמר והגדר החדשה תבנה מעליה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,640 ₪.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אפשרה כריתה של עץ מספר 7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

#	תנאי
	שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	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
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	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.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

קהילת לבוב 30

6636/264	גוש/חלקה	23-1804	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	17/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0822-030	תיק בניין
1,010.00	שטח	22-01530	בקשת מידע

מבקש הבקשה

לורן לי ברנסקי אבט

קהילת לבוב 30, תל אביב - יפו 6972523 עודד זאב אבט

קהילת לבוב 30, תל אביב - יפו 6972523

עורך הבקשה

מיכל קסל

מ.משחק קהילת בודפסט 11ב, תל אביב - יפו 69701

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2204 קומה בה מתבצעת

התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 41.77, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: תוספת

חדר שינה+ממ"ד

הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של יח"ד אמצעית קיימת בקומת הקרקע מתחת לדירה מורחבת

בקומה א', כולל בניית ממ"ד ובניית מרתף מוצמד אליה, הריסת גדר פנימית קיימת מול הדירה במרווח

הצדדי המזרחי ובנית גדר חלקי בגבול המגרש הצדדי-המזרחי, בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 6 יח"ד, כולל

כהקלה הבאה:

תוספת שטח במסגרת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (עד 12.12 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים

104.49 מ"ר;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ותנאים 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	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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1262 ט'.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו קמקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של יח"ד אמצעית קיימת בקומת הקרקע מתחת לדירה מורחבת בקומה א', כולל בניית ממ"ד ובניית מרתף מוצמד אליה, הריסת גדר פנימית קיימת מול הדירה במרווח הצדדי המזרחי ובנית גדר חלקי בגבול המגרש הצדדי-המזרחי , בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 6 יח"ד , כולל כהקלה הבאה:
תוספת שטח במסגרת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (עד 12.12 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים 104.49 מ"ר;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי

#	תנאי
1	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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1262 ט.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו קמקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

האמורים 13

7223/49	גוש/חלקה	18-0402	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	12/03/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2149-013	תיק בניין
1,315.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

בית וגג פרויקט תמ"א 38 ברחוב האמורים 13 תל אביב ש

דרך אבא הלל 17א, רמת גן 5252209

עורך הבקשה

אורי הלוי

ת.ד. 11111, נתב"ג 7010000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1325.47

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: חדר אפניים ועגלות + שתי דירות גן

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 34

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבי דירות

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים

פירוט נוסף: מבוקש מבנה מגורים- הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה מכוח תמ"א 38.

3 קומות מרתף+ קומת קרקע+ 7 קומות מגורים+ חדר מדרגות יציאה לגג טכני

צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן

הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	איגנר רבקה - האמורים 4, תל אביב - יפו 6910704	השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמורים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה

נימוק	מתנגדים	#
שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.		
אני אשה קשישה הגרה בבניין 47 שנים. ראיתי את סביבת הבניין מתפתחת והופכת לפינת חמד. מדובר ברחוב שקט, מלא עצים, פרחים וציפורים והמדרכות מהוות מוקד מפגש לשכנים. כל שינוי שמתוכנן להיעשות בכל אחד מהבניינים בצד המערבי של הרחוב (3, 5, 7, 9, 11 ו-13) יגרום לשינוי אופיו של הרחוב, לחסימת אור ואויר הים, להמולה ורעש של מכוניות המנסות לשווא למצוא חנייה או עומדות בתור כדי לצאת מהרחוב הצר במוצא היציאה היחיד מהרחוב. ברור לגמרי שתוספת של כ-200 משפחות באזור כל כך צפוף וקטן עם כל העומס שיבצר על התשתיות, על אפשרויות חילוץ והצלה במקרה הצורך, על חנייה ועוד, יהפוך את החיים שלנו לבלתי נסבלים, ישנה את אורח חיינו השליו ויפחית את ערך הדירות של	אלעזר בטי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	2

#	מתנגדים	נימוק
		כולנו. ברצוני למחות גם על צורת ההודעה בדבר הכוונה לבנייה והחריגה המבוקשת - שנתלתה על הבתים המבקשים הקלות אך לא נשלחה כנדרש אישית לדיירי הבניינים הסמוכים ועל התוכן הלא מובן שלה - שכתוב בצורה כזו שאנשים מן השורה אינם יכולים להבין
3	אשכנזי דניס - רדינג 13ג, תל אביב - יפו 6902401, אשכנזי רוני - רדינג 13ג, תל אביב - יפו 6902401	נגד תמא עם הוספה של 6 קומות ברחוב התנאים
4	בורקובסקי גילה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	לאחרונה ניתלו הודעות על בנייני רח' האמוראים בצדו המערבי של הרחוב (מס' 3 5 7 9 11 ו-13) חתומות ע"י עו"ד דורון ספיר בהקשר לבקשה של כל הבניינים הללו להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. מדובר בתוספת של 6 קומות לכל בניין (36 דירות בכל אחד מהם) כך שמדובר בסה"כ בתוספת של יותר מ 200 דירות לרחוב. אני אישה קשישה, וכמוני רבים מדיירי הבניין בו אני מתגוררת, אינני עו"ד וההודעה החתומה ע"י עו"ד דורון ספיר אינה בהירה מספיק לאדם הפשוט (כולה מספרים ואחוזים וחוקים). אין בה מספיק פרטים שימחישו לנו את הבקשה להקלה בבנייה. יתר על כן ההודעות ניתלו על הבניינים ולא נשלחו כדרוש לתושבים או לוועדי הבתים. אני אישית לא ראיתי את ההודעות שניתלו על הבניינים. יחד עם זאת אנו מבקשים להתנגד לבקשה מכיוון שברור לנו שבניית בניינים בעלי 10 קומות והוספת כ-200 דירות לרחוב האמוראים, שלבניינים שבו אין חניות פרטיות והיציאה כניסה אליו היא דרך רחוב אנדרסן בלבד תגרום ל: 1. מחסור במקומות חנייה - גם אם לבניינים שיוקמו יוקצו מקומות חנייה פרטיים. כבר היום יש מחסור חמור במקומות חנייה ואנו נאלצים לפעמים לחנות במרחק של קילומטרים מהבית. 2. פקקים ביציאה ובכניסה לרחוב. 3. חסימת אויר ואור לבניינים בצד המזרחי של הרחוב. 4. שינוי באופיו של הרחוב - קנינו דירות ברחוב שקט וירוק, אנחנו גרים פה 40 - 50 שנים, ורוצים להמשיך לגור באווירה זו. אני יודעת ומובן לי שהתנגדות להודעה היתה יעילה יותר אם היתה נכתבת ע"י עו"ד בדומה להודעה ששלחתם אלינו, אך איני יודעת כרגע כיצד לעשות זאת ולכן שולחת לכם את ההתנגדות בפשטות בתקווה שתתייחסו אליה ברצינות גם כך.
5	ביקוביצקי אריה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	כשהוקמה שכונת רמת אביב, היא תוכננה לגודל אוכלוסייה מסוים ובהתאם לכך- התשתיות. רוכשי הדירות ידעו היטב לאיזה סביבה הם באים ובהתאם לכך השקיעו את כספם. תמ"א 38 שבעיקרה משפרת את הקיים ומגדילה את השטח הבנוי ב-20% אינה משנה במהות את הסביבה ואינה מכבידה על התשתיות. לעומת זאת, בנייה של מאות מטרים מרובעים בצורת חומת מגדלים של 10 קומות על רצועה צרה ממש מול בתים בעברו

נימוק	מתנגדים	#
השני של הרחוב, במרחק של 50 מטר מהם, תגדיל את הצפיפות למטר רבוע ב-150% ותשנה את האקלים לשורה של בתים בצד המזרחי של הרחוב עקב חסימת צד מערב. העירייה לא פרסה לידיעת הדיירים את מלוא תכנית הבינוי ברחוב האמוראים. מדוע האם כדי להימנע מן הצורך להשיב על שאלת התשתיות דיירי הרחוב מבקשים תשובה. וחמורה מכל בעיות תחבורה. עומס התנועה ברחוב האמוראים יגרום פגיעה קשה באיכות החיים של דיירי הרחוב, ובעקבות פגיעה זו ירד ערך הדירות שבצד מזרח באופן קבוע (ולא רק בזמן הבנייה).		
א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו. ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ-14 ל-36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא	6 ביקוביצקי ורדה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	

#	מתנגדים	נימוק
		אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
7	ברגר שנון דורית - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724, מלאת נעמי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	אנחנו נשים קשישות (אחת מאיתנו מעל גיל 80), גרות בבניין 47 שנים. ראינו את סביבת הבניין מתפתחת והופכת לפינת חמד. מדובר ברחוב שקט, מלא עצים, פרחים וציפורים והמדרכות מהוות מוקד מפגש לשכנים. כל שינוי שמתוכנן להיעשות בכל אחד מהבניינים בצד המערבי של הרחוב (3, 5, 7, 9, 11 ו-13) יגרום לשינוי אופיו של הרחוב, לחסימת אור ואויר הים, להמולה ורעש של מכוניות המנסות לשווא למצוא חנייה או עומדות בתור כדי לצאת מהרחוב הצר במוצא היציאה היחיד מהרחוב. אין לנו אפשרות לדמיין תוספת של כ-200 משפחות באזור כל כך צפוף וקטן עם כל העומס שיבצר על התשתיות ובעיקר על אפשרויות חילוץ והצלה במקרה הצורך מצ"ב קובץ PDF עם פירוט ההתנגדויות
8	ברזל יוסף - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, ברנשטיין חיים - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, נוימן לי - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, נוימן קלקשטיין טל - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, צימרמן מיכאל - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, קפלן צילה - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שילה סמדר - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שרון טלי - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שרון שחר - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שרי עליזה - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702	
9	גרינבלט עידו - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום.

#	מתנגדים	נימוק
		2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
10	דיקרמן שולמית - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	
11	הולנדר קליין ענת - האמוראים 8, תל אביב - יפו 6920726	התוכנית העתידית-תשנה באופן טוטאלי את אופיו של הרחוב והמגורים בו. יש הבדל גדול בין תמ"א של הרחבה פלוס 2 קומות, לבין הריסת חצי רחוב, בניית 10 קומות פלוס 4 קומות חנייה ובריכת שחייה על כל בניין. הדירה שלי הממוקמת בקומה חמישית, נרכשה תוך מחשבה שלא יגורו ממול. -מסה של חלונות ומרפסות מול הבניין ועוד מגובה של 10 קומות ויותר, יפלו לפרטיות שלי ויהפכו את חיי לגהינום. בנייה בסדר גודל כזה אפשרית ברחובות ראשיים ברחובות ראשיים כמו אייזטין, טאגור, אבל רחוב האמוראים הוא רחוב צדדי ושקט יחסית. התוכנית העתידית תגרום לתנועת רכבים רבה, תגדיל משמעותית את הרעש והצפיפות על כל מ"ר,מה שיפגע מאוד באיכות החיים של התושבים באיזור ומן הראוי להתחשב כך
12	הנדלמן אהרון - האמוראים 6, תל	השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה

נימוק	מתנגדים	#
1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2.הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.	אביב - יפו 6920724	
מדובר במיזם תמא מוגזם באופן קיצוני, שכן מדובר במבנה בן 4 קומות אותו מבקשים להגביה ב 6 קומות. למיטב ידיעתי זו תוספת	וגר דניאל - אינשטיין 51, תל אביב - יפו 6910211	13

נימוק	מתנגדים	#
קומות חריגה במיוחד, כאשר בצפון ומרכז העיר מקובל לאשר עד 2 קומות ובדרום העיר ויפו עד 3 קומות במיזמי תמא. אם כך מדוע לאשר כאן תוספת נדיבה בהרבה מהמקובל בעיר אם ביפו מאשרים 3 קומות ובקושי 4 אז כאן נאשר 6 בברון הירש התלבטנו אם לאשר תוספת של 2 או 3 קומות וכאן נאשר 6 בערכי הקרקע באזור ניתן לבצע מיזמים צנועים בהרבה, כפי שגם מוכח בשטח, ואם משום מה מיזם זה איננו כלכלי הרי שניתן לצמצם בתמורות לדיירים: לא חייבים להרחיב הדירות ב 25 מטר (אם דיירים הסתדרו נהדר 40 שנה עם דירות קטנות (ואגב, הן אינן כ"כ קטנות) אז בהחלט ניתן להסתדר עוד 40 שנה, אין צורך בעוד דירות גדולות באזור זה), לא חייבים לקבל חניה ע"ח הקבלן (אלא מי שרוצה מוזמן לקנותה) ולא חייבים לקבל שכ"ד למשך הבנייה. כך ניתן לבצע מיזם תמא צנוע עם פחות פגיעה בשכנים. אזכיר כי מבני הציבור בשכונה (גני ילדים, בתי ספר) מלאים עד אפס מקום כבר כיום, ובכל מקרה תתווסף תוספת משמעותית של יח"ד באזור (כאלפיים) מה שמציב אתגרים קשים גם ככה, ולכן יש לדעתי להחמיר ולצמצם ככל הניתן כל מיזם תמא באזור, בדיוק כפי שהוסכם ברמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'. בעיה נוספת היא גודל הדירות המבוקש. במסמך התחדשות רמת אביב בו הייתי שותף המלצנו כי חמישית מהדירות הנוספות ברמת אביב תהיינה קטנות. פה אני מבין כי מדובר בבנייה רק של דירות של 4-6 חדרים. למה לא חסר דירות גדולות בשכונה (בחלקה הצפוני) וכל מיזם תמא כזה מחסל עוד דירות קטנות, המבוקשות מצד סטודנטים, רווקים, קשישים או סתם זוג+חתול, ולכן לדעתי יש לדרוש כי חלק מהדירות בבניין תהיינה קטנות (2-3 חדרים), שזה משאב שהולך להעלם בשכונה, וזה רע. מבחינה אסתטית רחוב האמוראים הוא רחוב קטן, כשהבניינים בחלקו המזרחי בני 6 קומות. בנייה בגובה דומה (6 קומות ולא 10) נראית לטעמי מתאימה יותר. ככלל, אין מחסור בדירות ברובע צפון מערב. להפך! מה שיש הכי הרבה אלה דירות (ובפרט גדולות), ובעתיד יבנו עוד הרבה, ודווקא חסר מבני תעסוקה, מלונאות ובאזורים מסויימים מסחר. מכאן שלדעתי יש לצמצם ככל הניתן כל מיזם תמא, ובטח ובטח מיזם המבקש תוספת בנייה מוגזמת וחריגה ביותר של 6 קומות. אפילו בר"ג כבר לא מאשרים יותר תוספות כאלה.		
בהחלטת ועדת הערר מחוז ת-א בערר מס' 6051+6042+6028 17 בנושא הרימון 4 ברמת גן נקבע כי תוספת קומות בהקלה ניתן לאשר רק על בסיס תחשיב המוכיח כי לא ניתן לבנות את השטח התב"עי המותר במסגרת קוי הבניין בבקשה. על פניו ברור שתנאי	ולנט משה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	14

נימוק	מתנגדים	#
זה אינו מתקיים במקרה שלפנינו, ואין לאשר 2 קומות בהקלה מעבר לקומות התב"ע והתמ"א, כלומר מותר לאשר לכל היותר 6.5 קומות מעל קומת הקרקע. מכפילי הכמות והשטח מוגזמים ואינם סבירים, אין להם כל סיבה והצדקה ברמת המחירים הנהוגה באזור. עם כל החיוב שבהתחדשות העירונית, העמסת הרחוב בכמות כזאת של דירות אינה מידתית. לחיזוק האמור לעיל – על פי מסמכי התכנית, יש כנראה כוונה לבצע מהלך דומה גם בבניינים שמדרום לו – כך שהצפיפות תהיה בלתי נסבלת, תשתית התחבורה תקרוס מבחינת חניה וכניסות ויציאות רכב מהמתחם, שלא לדבר על רכבי חירום כגון אמבולנס, שלא יוכלו להכנס או לצאת מהרחוב במשך זמן רב, דבר המסכן חיים. בנוסף אישור התוכנית כמו אישור תוכניות נוספות בניינים השכנים תיצור חומה של בניינים גבוהים תפגע במרקם הרחוב ותפגע קשות בערך דירתי בכבוד רב משה ולנט		
השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו – ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חיהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר – לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה.	יעקבי אלי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	15

#	מתנגדים	נימוק
		מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בניו בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
16	לויט לורה - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	מדובר ברחוב קטן עם כניסה אחת והוספת מספר יחידות דירות מאסיבות כזאת תגרום לשואה תחבורתית ותיצר צוואר בקבוק ופקק אין סופי בכניסה וביציאה מהרחוב. מה גם כי במרחק של 50 מטר ברח' ברגסון הולכים לקום 2 בנייני ענק ויתוספו יחידות דירור נוספות ולא ניתן יהיה להכנס לרחוב האמוראים או לצאת ממנו. לא ניתן להוסיף יחידות דיור כה רבות הן מבחינת עומס תחבורתי והן מבחינת השפעה על סביבה ועל אופיה המיוחד והפסטורלי של הרחוב ועל שמעת הצביעון היחודי חוות ות דעת מומחה ים ופירוט נוסף של נימוקי התנגדות יוצגו בהמשך, במהלך הדיון
17	ליברמן רוחמה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	
18	מושקביץ פרחיה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה

#	מתנגדים	נימוק
		4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
19	מישור אורלי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	רחוב האמוראים הוא רחוב קטן ושקט. לא סביר להוסיף עשרות רבות של יחידות דיור. גם היום כבר אין חניה בכלל ברחוב בשעות הערב. היציאה והכניסה מהרחוב יהיו בלתי סבירים. ייווצרו פקקים קשים באזור. חיינו יהפכו לסיוט.
20	סלמן תמר - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	
21	פינקלשטיין מרים - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	רחוב האמוראים הנו רחוב קטן ללא מוצא. ברחוב 12 בתים בלבד, לכל אחד מהם כניסה אחת. לרוב הבתים שלוש-ארבע קומות. באמוראים 11 יש כיום 14 דירות, התכנית לבנות במקום 36 דירות שזאת תוספת של 157%. בקשות דומות הוגשו לגבי חמישה בתים נוספים ברחוב כלומר מדובר ב-132 דירות נוספות. מפרטי התכנית אפשר ללמוד שמדובר בדירות יוקרה (בריכות על הגג) ויש להניח שלכל משפחה יהיו שניים-שלושה רכבים. הכניסה לרחוב והיציאה ממנו הן דרך רחוב אנדרסן, גם הוא רחוב קטן צר מלהכיל רכבים רבים, ומשם מתנקזת התנועה לרחוב טאגור. רכבים של 132 משפחות נוספות יגרמו לפקקים ברחוב טאגור ויחסמו את התנועה לתושבי השכונה.

נימוק	מתנגדים	#
התשתיות ברחוב האמוראים ובסביבתו אינן מתאימות לשינוי דמוגפי קיצוני כמו זה המבוקש ואת המחיר ישלמו כל תושבי השכונה. ברחוב האמוראים כבר כיום יש בעיות חנייה ומי ששב לביתו בשעות הערב מתקשה למצוא חנייה וככל שהשעה מאוחרת יותר מציאת חנייה הופכת למשימה בלתי אפשרית הן ברחוב והן בסביבתו. כפי שציינתי הדירות החדשות הן דירות יוקרה ויש להניח שלכל משפחה יהיו מספר רכבים. האם בחניונים המתוכננים יהיו מספיק מקומות חנייה לכל רכבי הדיירים החדשים ומה עם רכבי האורחים של 132 משפחות חדשות בתקופת הבנייה יכנסו לרחוב הקטן הזה משאיות וציוד כבד והיכן יחנו התושבים מדוע לא נשלחו הודעות על הפרוייקט לכל תושבי הרחוב בבניין בו אני גרה רק דיירת אחת קבלה הודעה וממנה שמעתי על הפרוייקט. רוב דיירי הבניין בו אני גרה הנם קשישים בשנות השבעים והשמונים לחייהם. הם גרים במקום כבר יותר מארבעים שנה. החיים לעת זקנה ומחלה בצמוד לאתר בנייה יהפכו את חייהם לבלתי נסבלים, אבל מי שוקל שיקולים אנושיים במקום בו אפשר להרוויח כסף והרבה !		
מדובר ברחוב קטן ושקט עם רוחב כביש מוגבל, והוספת מספר רב של יחידות דירות תגרום לאסון תחבורתי ותיצור צוואר בקבוק ופקק אין סופי בכניסה וביציאה מהרחוב. בנוסף, במרחק של עשרות מטרים ספורים, ברח' ברגסון, עתידים לקום 2 בנייני ענק ויחידות דיור נוספות יתווספו לרחובות הצדדיים הנ"ל והתנועה אל ומרחוב האמוראים תהפוך לסיוט. כידוע, לא מדובר רק בבזבז זמן משווע, אלא גם בעלייה דרסטית בזיהום האוויר, מפעי רעש, המולה ופגיעה של ממש בבטיחות של תושבי הרחוב, שנהנים כיום מיכולת ניידות בטוחה הן רגלית והן ע"ג אופניים. כאמור, הוספה של כל כך הרבה יחידות דיור על גבי התשתית הקיימת ברחוב לא אפשרית מבלי לפגוע פגיעה של ממש במארג החיים של תושבי הרחוב, שקנו במיטב כספם חלקת אלוהים שקטה וקטנה.	פינקלשטיין רפאל - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	22
1. תוספת קומות מוגזמת - 6 קומות נופות(!) וגם הרחבה מאד גדולה. 2. וסיף לבעיית החנייה החמורה שיש ברחוב כבר היום ללא ההרחבה. 3. ברחכה תפגע בשקט הכללי של הרחוב ותוסיף עוד צפיפות	פליישמן גילאת - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920700	23

#	מתנגדים	נימוק
		ובעיות חנייה כתוצאה מאורחים מזדמנים של הדיירים
24	פרקש ציפי - שניצר שמואל 4, תל אביב - יפו 6958313	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.

#	מתנגדים	נימוק
		2. לפני כחודשיים סיימנו שיפוץ כללי ויקר מאד בדירה , לאחריו עברה ביתי לגור בדירה. תוספת דיירים מאסיבית לרחוב, תוריד את ערך הדירה והשקעתנו בה ותפגע באיכות החיים (רעש, פקקי תנועה וחוסר חניה) שיווצרו מתוספת כה גדולה של דיירים חדשים.
25	קניון אברהם - האמוראים 8, תל אביב - יפו 6920726	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל , תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2.הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה.

#	מתנגדים	נימוק
		אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
		ח8וך
26	קניון אורה - האמוראים 8, תל אביב - יפו 6920726	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה.

#	מתנגדים	נימוק
		אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
27	רכן יעל - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	בהמשך לבקשתי מצ"ב מסמך
28	רכן יעל - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	היות והיתרי בניה אושרו לא רק לבניין 13 אלא גם לבניינים האחרים ברחוב: 1,3,5,7,9 - סה"כ 6 בניינים תיווצר בעיית תשתית חמורה. כבר היום קיימת מצוקת חניה חמורה ותוספת של עשרות מכוניות תימנע מאיתנו חניה קרובה לבית. נוסיף לכך את העובדה שלבניין שלי אין חניות פרטיות לאף דייר והפיאסקו הבפתח. בנוסף כניסה ויציאה מכביש הגישה אנדרסן תהיה בלתי אפשרית ובשעת הלחץ לא נוכל לפנות לרחוב איינשטיין ונמיר (מהרמזור של טאגור). גם רכב הצלה, אם יקרה אסון חס וחלילה, לא יוכל להגיע במהירות ליעדו ותהיה קיימת סכנת חיים
29	רוט עמרי - האמוראים 8, תל אביב - יפו 6920726	זהו מיזם רחב מימדים באופן לא מידתי- מבנה בן 4 קומות שיהפוך לבניין של 10 קומות!! כמו כן זה ידוע שכל המרכזים הציבוריים כמו גנים ובתי ספר מלאים עד אפס מקום ולא יכולים להכיל כמויות הולכות וגדלות של תושבים באופן לא פורפוציונלי. בלי קשר ידוע שאין מחסור בדירות באזור הזה, ולכן נראה לי שלא לצורך להרחיב בצורה כזו את המבנה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד סה"כ), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 מרתפי חניה, עבור 34 יחידות דיור סה"כ.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת מרתף חניה משותף בדיקת הנאה בין החלקה הנידונה והחלקה הגובלת מדרום ברחוב האמוראים 11 מספר 49;
2. הקטנת תקן חניה ל 1:1 בהתאם למדיניות עריית תל אביב;
3. הקטנת קו הבניין האחורי עד 15 מ' לכיוון שפ"פ לעומת 25 מ' המותרים לפי התב"ע בכפוף לאישור מועצה ארצית;
4. הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
5. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' ל 2.80 מ' לצורך הקמת יח"ד;

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.

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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 186,496.00.

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 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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור 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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות ולנושא זיקת הנאה הדדית בין חלקה 48 בגוש 7223 (האמורים 11) וחלקה מספר 49 בגוש 7223 (האמורים 13)..
2	אישור אגף שפ"ע על הקמת השפ"פ.
3	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
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור בקשה מקבילה מספר 18-0609 ברחוב האמורים 11. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

אלנה דוידזון: מדובר ב-6 בקשות. כולן מ-2018. 6 הבקשות היו בוועדת ערר. מדובר בהתחלת פרויקט של תמ"א 38. אישרנו בבקשות האלה גם הקלה כמותית, שינוי קווי בניין, 2 קומות נוספות וב- 6 הבקשות הוגש ערר. אנחנו קיבלנו תשובה מהחלטת ועדת הערר שבפרויקט תמ"א 38 אנחנו לא יכולים לאשר הקלה כמותית ושינוי קווי בניין. זה לא הקלה, צריך לנמק למה אנחנו משנים קווי בניין שנקבעו על ידי התב"ע. אחרי 3 שנים הוגשו תוכניות מתוקנות והשלמת פרסומים, כי 2 בקשות באמורים 11 ו-13 יש מרתף משותף והם לא ביקשו הקלה, וב-4 הבקשות זה אותו הדבר. כמעט בכל בניין יש 34 יחידות דיור כפול 6, זה 204 יחידות דיור. אני חושבת שהיה שיתוף פעולה עם הצוות לאחר החלטת ועדת הערר והגענו לתוצאה סופית, תוצאה חיובית.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול, בבקשה כתוב מותר 7.65 ויש הקלה של 2, אנחנו בסופו של דבר מאשרים 8 קומות, 7.65?

אלנה דוידזון: אנחנו מאשרים 8.65, אנחנו מאשרים את זה ללא הקלה.

הלל הלמן: מאשרים מה שמפורט בחוות הדעת.

מיטל להבי: אני רוצה להבין, בתב"ע מותר 8 נכון, סך הכל כולל תמ"א 38.

אלנה דוידזון: בתב"ע מותר 5 קומות מעל קומת עמודים אפשר לסגור ופלוס 2 קומות נוספות מתוקף תמ"א, פלוס בנייה על הגג לפי ג1, מגיעים ל-9.65.

אלון טל חנני: תמ"א 38 והתב"ע נותנים להגיע במגרש הזה לכמעט 9 קומות. המדיניות שלנו מגבילה את מספר הקומות, ולכן כאשר מאשרים בבקשה מספר קומות שמותר על פי התמ"א הארצית, בעצם לא מדובר בהקלה, אלא בסטייה מהמדיניות שהוועדה קבעה. הוועדה החליטה שבשכונה הזאת אפשר להקים בניינים עד 8 קומות, אנחנו לפי תוכנית 5000 ולפי תמ"א 38 אפשר להגיע ל-9 ורבע קומות. מיטל להבי: אין הקלה על המתאר. המתאר נותנת עד 8 באזור הזה.

אלון טל חנני: כאשר יש לך מדיניות ומגבילה את מספר קומות שיכולה בפועל לקבל מתמ"א, התמ"א נותנת תוספת מקסימלית של 3.5 קומות, המדיניות באה והגבילה שאפשר לתת תוספת של 2 קומות ולכן את ההשלמה של שאר הקומות לא נותנים כהקלה. אנחנו מודים שבמקרה הזה אנחנו סוטים מהמדיניות, ומבקשים לאשר פה בניין במקום 7.65 - 8.65 בהתאם לסיכומים שהיו פה לבקשה. ולכן זה בעצם לא הקלה, מדובר בסטייה מהמדיניות.

מיטל להבי: תב"ע ומתאר סטטוטורי זה חוק. אם המדיניות גוברת על זה או לא, אני לא יודעת, אמרת 5 פלוס 2, פלוס 0.65, הבנתי מתחילת השיח שאנחנו מדברים על 5 בניינים, יש משמעות בתחבורה, בחנייה, בגני הילדים, אני שואלת מתוקף מה הקומה הנוספת?

אודי כרמלי: מה שקרה כאן, אני מזכיר אנחנו עובדים עם הרבה כתמים רחבים כאן, יש כתם רחב של מתאר שלא מתייחס פר מגרש אלא פר שכונה שלמה שקבע גובה, לא 8 קומות קבע 9 קומות. המתאר מאפשר שם 9 קומות ויש לוועדה מדיניות בצבעים רחבים שקבעה באזורים שונים בעיר ברמה של רזולוציה של שכונות, איך הוועדה המקומית רואה את תמ"א 38. פה יש מתחם שבמצב תיאורטי היה יכול לבוא עם תב"ע, תואמת מתאר עם הנפחים האלה שאנחנו מגיעים אליהם כאן. הבחירה היתה ללכת לתמ"א 38, גם כדי לעזור למתחם לממש את זה, זה מערכת היחסים כאן, לכן אלון מדגיש כאן. מיטל להבי: יש כאן תועלת ציבורית?

אלון טל חנני: בעצם מה שאנחנו רואים כאן, הוגשו 6 בקשות, 4 מגרשים ובעצם ביקשנו לאחד את המרתפים, את הכניסות של הרמפות כדי למנוע בעיה להולכי הרגל ברחוב, ביקשנו תקן חנייה מופחת, לצמצם את העומס חנייה שנדרשים פה, יש מאחור שפ"פ שביקשנו גם כן לטפל בו ולשפץ אותו, לרבות מעברים.

אודי כרמלי: זה התועלת הציבורית שהשגנו בדבר הזה, במקום שלכל בקשה תוגש בנפרד רמפה נפרדת, המדרכה תהיה מחוררת על ידי רמפות, ביקשנו רמפה אחת. אלון טל חנני: רואים שיש פה רמפה משותפת, היא אמורה לשרת את כל המגרשים ולמנוע את הבעיה של הפרעה לציבור בנושא החנייה.

אלחנן זבולון: אגב, איך התקן 1 ל-1 ולא 0.8? אודי כרמלי: זאת לא תב"ע חדשה.

אלחנן זבולון: אבל זה תמ"א 38.

אודי כרמלי: התקן בצפון יודע לעלות גם ל-1 על 1.

ליאור שפירא: להקריא את ההחלטות לכל אחד ואחד מהאמוראים.

הראלה אברהם און: מבקשת בתחילת ההחלטה לאשר את הסטייה ממדיניות תמ"א 38.

מיטל להבי: אבל זה סטייה גם מהתמ"א וגם מהמתאר?

הלל הלמן: לא, רק מהמדיניות.

ליאור שפירא: האמוראים 13, לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל עמודים.

2. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד סה"כ), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית (סה"כ 8.65 קומות) מעל 2 מרתפי חניה, עבור 34 יחידות דיור סה"כ. כולל ההקלות הבאות:

4. הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה בין החלקה הנידונה והחלקה הגובלת מדרום ברחוב האמוראים 11 מספר 49;
5. הקטנת תקן חניה ל 1:1 בהתאם למדיניות עיריית תל אביב;
6. הקטנת קו הבניין האחורי עד 15 מ' לכיוון שפ"פ לעומת 25 מ' המותרים לפי התב"ע בכפוף לאישור מועצה ארצית;
7. הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
8. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' ל 2.80 מ' לצורך הקמת יח"ד;

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 186,496.00.

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	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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 תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות ולנושא זיקת הנאה הדדית בין חלקה 48 בגוש 7223 (האמורים 11) וחלקה מספר 49 בגוש 7223 (האמורים 13).. אישור אגף שפ"ע על הקמת השפ"פ.
2	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.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור בקשה מקבילה מספר 18-0609 ברחוב האמורים 11. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

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.

נימוק	מתנגדים	#
3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.		
אני אשה קשישה הגרה בבניין 47 שנים. ראיתי את סביבת הבניין מתפתחת והופכת לפינת חמד. מדובר ברחוב שקט, מלא עצים, פרחים וציפורים והמדרכות מהוות מוקד מפגש לשכנים. כל שינוי שמתוכנן להיעשות בכל אחד מהבניינים בצד המערבי של הרחוב (3, 5, 7, 9, 11 ו-13) יגרום לשינוי אופיו של הרחוב, לחסימת אור ואויר הים, להמולה ורעש של מכונות המנסות לשווא למצוא חנייה או עומדות בתור כדי לצאת מהרחוב הצר במוצא היציאה היחיד מהרחוב. ברור לגמרי שתוספת של כ-200 משפחות באזור כל כך צפוף וקטן עם כל העומס שיבצר על התשתיות, על אפשרויות חילוץ והצלה במקרה הצורך, על חנייה ועוד, יהפוך את החיים שלנו לבלתי נסבלים, ישנה את אורח חיינו השליו ויפחית את ערך הדירות של כולנו. ברצוני למחות גם על צורת ההודעה בדבר הכוונה לבנייה והחריגה המבוקשת - שנתלתה על הבתים המבקשים הקלות אך לא	אלעזר בטי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	2

#	מתנגדים	נימוק
		נשלחה כנדרש אישית לדיירי הבניינים הסמוכים ועל התוכן הלא מובן שלה - שכתוב בצורה כזו שאנשים מן השורה אינם יכולים להבין
3	בורקובסקי גילה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	לאחרונה ניתלו הודעות על בנייני רח' האמוראים בצדו המערבי של הרחוב (מס' 3 5 7 9 11 ו-13) חתומות ע"י עו"ד דורון ספיר בהקשר לבקשה של כל הבניינים הללו להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. מדובר בתוספת של 6 קומות לכל בניין (36 דירות בכל אחד מהם) כך שמדובר בסה"כ בתוספת של יותר מ 200 דירות לרחוב. אני אישה קשישה, וכמוני רבים מדיירי הבניין בו אני מתגוררת, אינני עו"ד וההודעה החתומה ע"י עו"ד דורון ספיר אינה בהירה מספיק לאדם הפשוט (כולה מספרים ואחוזים וחוקים). אין בה מספיק פרטים שימחישו לנו את הבקשה להקלה בבנייה. יתר על כן ההודעות ניתלו על הבניינים ולא נשלחו כדרוש לתושבים או לוועדי הבתים. אני אישית לא ראיתי את ההודעות שניתלו על הבניינים. יחד עם זאת אנו מבקשים להתנגד לבקשה מכיוון שברור לנו שבניית בניינים בעלי 10 קומות והוספת כ-200 דירות לרחוב האמוראים, שלבניינים שבו אין חניות פרטיות והיציאה כניסה אליו היא דרך רחוב אנדרסן בלבד תגרום ל: 1. מחסור במקומות חנייה - גם אם לבניינים שיוקמו יוקצו מקומות חנייה פרטיים. כבר היום יש מחסור חמור במקומות חנייה ואנו נאלצים לפעמים לחנות במרחק של קילומטרים מהבית. 2. פקקים ביציאה ובכניסה לרחוב. 3. חסימת אויר ואור לבניינים בצד המזרחי של הרחוב. 4. שינוי באופיו של הרחוב - קנינו דירות ברחוב שקט וירוק, אנחנו גרים פה 40 - 50 שנים, ורוצים להמשיך לגור באווירה זו. אני יודעת ומובן לי שהתנגדות להודעה היתה יעילה יותר אם היתה נכתבת ע"י עו"ד בדומה להודעה ששלחתם אלינו, אך איני יודעת כרגע כיצד לעשות זאת ולכן שולחת לכם את ההתנגדות בפשטות בתקווה שתתייחסו אליה ברצינות גם כך.
4	ביקוביצקי אריה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	כשהוקמה שכונת רמת אביב, היא תוכננה לגודל אוכלוסייה מסוים ובהתאם לכך- התשתיות. רוכשי הדירות ידעו היטב לאיזה סביבה הם באים ובהתאם לכך השקיעו את כספם. תמ"א 38 שבעיקרה משפרת את הקיים ומגדילה את השטח הבנוי ב20% אינה משנה במהות את הסביבה ואינה מכבידה על התשתיות. לעומת זאת, בנייה של מאות מטרים מרובעים בצורת חומת מגדלים של 10 קומות על רצועה צרה ממש מול בתים בעברו השני של הרחוב, במרחק של 50 מטר מהם, תגדיל את הצפיפות למטר רבוע ב150% ותשנה את האקלים לשורה של בתים בצד המזרחי של הרחוב עקב חסימת צד מערב. העירייה לא פרסה לידיעת הדיירים את מלוא תכנית הבינוי ברחוב האמוראים. מדוע האם כדי להימנע מן הצורך להשיב על שאלת התשתיות דיירי הרחוב מבקשים תשובה.

#	מתנגדים	נימוק
		וחמורה מכל בעיות תחבורה. עומס התנועה ברחוב האמוראים יגרום פגיעה קשה באיכות החיים של דיירי הרחוב, ובעקבות פגיעה זו ירד ערך הדירות שבצד מזרח באופן קבוע (ולא רק בזמן הבנייה).
5	ביקוביצקי ורדה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ-14 ל-36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה.

#	מתנגדים	נימוק
		אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
6	ביקוביצקי ורדה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	נימוקי התנגדות הגדלת מספר הדירות עקב הבנייה המבוקשת מ41 ל63 תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד וכבר היום יש קושי רב בכניסה וביציאה מן הרחוב, במיוחד בשעות הבקר. מאחר שהבתים 5,7,9, 11, 13, ברחוב האמוראים הגישו בקשת בינוי דומות לזו של בית 3, מדובר בגידול אוכלוסייה עצום ביחס לאוכלוסייה הנוכחית של הרחוב. בתנאים אלה בעיית התנועה ברחוב נעשית בלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לפני דיירי הרחוב
7	ברגר שנון דורית - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724, מלאת נעמי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	אנחנו נשים קשישות (אחת מאיתנו מעל גיל 80), גרות בבניין 47 שנים. ראינו את סביבת הבניין מתפתחת והופכת לפינת חמד. מדובר ברחוב שקט, מלא עצים, פרחים וציפורים והמדרכות מהוות מוקד מפגש לשכנים. כל שינוי שמתוכנן להיעשות בכל אחד מהבניינים בצד המערבי של הרחוב (3, 5, 7, 9, 11 ו-13) יגרום לשינוי אופיו של הרחוב, לחסימת אור ואויר הים, להמולה ורעש של מכוניות המנסות לשווא למצוא חנייה או עומדות בתור כדי לצאת מהרחוב הצר במוצא היציאה היחיד מהרחוב. אין לנו אפשרות לדמיין תוספת של כ-200 משפחות באזור כל כך צפוף וקטן עם כל העומס שיבצר על התשתיות ובעיקר על אפשרויות חילוץ והצלה במקרה הצורך
8	ברגר שרון דורית - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	אנחנו נשים קשישות (אחת מאיתנו מעל גיל 80), גרות בבניין 47 שנים. ראינו את סביבת הבניין מתפתחת והופכת לפינת חמד. מדובר ברחוב שקט, מלא עצים, פרחים וציפורים והמדרכות מהוות מוקד מפגש לשכנים. כל שינוי שמתוכנן להיעשות בכל אחד מהבניינים בצד המערבי של הרחוב (3, 5, 7, 9, 11 ו-13) יגרום לשינוי אופיו של הרחוב, לחסימת אור ואויר הים, להמולה ורעש של מכוניות המנסות לשווא למצוא חנייה או עומדות בתור כדי לצאת מהרחוב הצר במוצא היציאה היחיד מהרחוב. אין לנו אפשרות לדמיין תוספת של כ-200 משפחות באזור כל כך צפוף וקטן עם כל העומס שיבצר על התשתיות ובעיקר על אפשרויות חילוץ והצלה במקרה הצורך
9	ברזל יוסף - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, ברנשטיין חיים - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, נוימן לי - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702	מצ"ב קובץ PDF עם פירוט ההתנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
	נוימן קלקשטיין טל - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, צימרמן מיכאל - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, קפלן צילה - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שילה סמדר - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שרון טלי - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שרון שחר - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שרי עליזה - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702	
חלק מהדירות פונות לבניין המבקש היתר - האמוראים 3 ונמצאות בקומות גבוהות יותר. לדירות אלה ייחסם הנוף והאוויר עקב הבניה הגבוהה. כתוצאה מבנית הבניין וכן הבניינים בהמשך הרחוב (האמוראים 5,7,9), שהינם חלק מאותו פרויקט, וכן הבניה המבוקשת בהאמוראים 11 ו-13, תיווצר חומה של בנינים גבוהים, אשר תשנה את אופיו של הרחוב, שהינו כיום רחוב שקט וירוק. שינוי אופיו של הרחוב ומראהו עלול לגרום לירידת ערך הדירות שלנו. יתווספו לרחוב עשרות דירות ולמעלה ממאה כלי רכב. כל התנועה הנכנסת והיוצאת מהרחוב ומרחוב ברגסון היא דרך רחוב אנדרסן, שהינו רחוב קטן וצר, ואלין מתנקזת גם מרבית התנועה מרחובות יהודה הנשיא, והסבוראים. כל התנועה הזאת מתנקזת דרך רמזור אחד לרחוב טאגור. עומס התנועה יגרום לפקקים ברחובנו ובכל האזור. בשעת צורך או חירום לא יוכלו רכבי הצלה ואמבולנס להכנס ולצאת מהרחוב באופן מהיר עקב עומס כלי הרכב.	גודווין דוד - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719, גודווין קליה - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719, גולן ארנה - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719, דיקרמן שולמית - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719, קוסטין נורית - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719, רוזנברג לאה - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719, שגב שמעון - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	10
א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חיייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה	גולדנשטיין חנה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	11

#	מתנגדים	נימוק
		מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים. כבר היום קיימת בעיית חנייה בכל האזור- ברח' האמוראים וברחובות הסובבים. עם הוספת דירות (ולכל משפחה באזורנו לפחות 2 רכבים) - נגיע למצוקת חנייה בלתי אפשרית כאשר לא הובא כל פתרון לנושא. למותר לציין כי למשך שנים כל תושבי האזור יחיו באתר בנייה של רעש, צעקות, אבק ולכלוך, משאיות יוצאות ונכנסות המסכנות את התושבים וחסר רציני של חניות וזאת מאזור שכבר קיימת בו מצוקת חניה.
12 גרוב אורי - לחובר 4, תל אביב - יפו 6902306, שביב דנה - לחובר 4, תל אביב - יפו 6902306 1. מדובר במיזם תמא מוגזם באופן חריג, שכן מדובר במבנה בן 4 קומות אותו מבקשים להגביה בעוד 6 קומות. למיטב ידיעתי זו תוספת קומות חריגה במיוחד, כאשר בצפון ומרכז העיר מקובל לאשר עד 2-3 קומות ובדרום העיר ויפו עד 3 קומות במיזמי תמא. אם כך מדוע לאשר כאן תוספת נדיבה בהרבה מהמקובל בעיר אם ביפו מאשרים 3 קומות ובקושי 4 אז כאן נאשר 6 בברון הירש התלבטנו אם לאשר תוספת של 2 או 3 קומות וכאן נאשר 6 2. בערכי הקרקע באזור ניתן לבצע מיזמים צנועים בהרבה, כפי שגם מוכח בשטח, ואם משום מה מיזם זה איננו כלכלי הרי שניתן		

נימוק	מתנגדים	#
לצמצם בתמורות לדיירים: לא חייבים להרחיב הדירות ב 13 מטר (אם דיירים הסתדרו נהדר 40 שנה עם דירות קטנות (ואגב, הן אינן כ"כ קטנות, 80 מטר) אז בהחלט ניתן להסתדר עוד 40 שנה, אין צורך בעוד דירות גדולות באזור זה), לא חייבים לקבל חניה ע"ח הקבלן (אלא מי שרוצה מוזמן לקנותה) ולא חייבים לקבל שכ"ד למשך הבנייה. כך ניתן לבצע מיזם תמא צנוע עם פחות פגיעה בשכנים. כאמור, אדגיש כי בפועל כבר מבוצעים באזור מיזמי תמא 2 38 צנועים יותר (ברודצקי 58-60-62), עם הרחבה וחניה, כך שהדבר בהחלט ישים! 3. אזכיר כי מבני הציבור בשכונה (גני ילדים, בתי ספר) מלאים עד אפס מקום כבר כיום, ובכל מקרה תתווסף תוספת משמעותית של יח"ד באזור (כאלפיים!) מה שמציב אתגרים קשים גם ככה, ולכן יש לדעתי להחמיר ולצמצם ככל הניתן כל מיזם תמא באזור, בדיוק כפי שהוסכם ברמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'		
א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו – ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר – לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה? 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות? 2. הגדלת מספר הדירות מ 14 ל 36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי	גרינבלט עידו - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	13

#	מתנגדים	נימוק
		בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
14	דיקרמן שולמית - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	
15	הנדלמן אהרון - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף

#	מתנגדים	נימוק
		מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
16	הניג אורי - טאגור רבינדרנת 57, תל אביב - יפו 6934112, הניג יסמין - טאגור רבינדרנת 57, תל אביב - יפו 6934112	קודם כל, בתור מי שגר על היציאה הצפונית מהשכונה, העומס בצומת טאגור-לבנון הולך וגדל בדנים האחרונות (לעתים הפקק מגיע עד לבית מילמן). תוספת קיצונית כזאת של כלי רכב לשכונה תהפוך את רחוב טאגור לפקק אחד גדול ברוב שעות היום וההליכה בו תהיה בלתי נסבלת. כל זאת בנוסף להחלטה האומללה שהרכבת הקלה אמורה להגביל את היציאה מרחוב איינשטיין לכיוון האוניברסיטה. גרנו בעבר ברחוב (פינת ברגסון) ואחותי גרה ברחוב ברגסון כך שאני מכיר טוב את הרחוב. מדובר בתוספת קיצונית מדי של דיירים לרחוב שגם ככה לא ניתן למצוא בו חניה כבר בשעות הערב המוקדמות. המשמעות היא שגם ברחוב יהודה הנשיא ובסבוראים יהיה קשה יותר למצוא חניה (גם שם כבר היום לא קל). אם תהיה בנוסף פגיעה גם בחניון של בית מילמן, אז בעיות החניה יזלגו לכל עברי השכונה. ברור לי שיש צורך להרחיב את השכונה, אבל מדובר בהרחבה לא סטנדרטית גם של כמות דירות ביחס למקור וגם שטח לכל דירה שיביאו לכניסה של כמות דיירים בלתי סבירה לרחוב כל כך קטן. מדובר בתקדים מסוכן שאם יתקבל, בוודאי יגלוש לבקשות דומות מבניינים אחרים בשכונה, מה שיירסק את המרקם שלה וידרוש מהעירייה לבנות תשתיות חינוך, תחבורה וכו'. כל זה גם יביא להרס של מעט השטחים הירוקים שעוד נותרו בשכונה.
17	הניג דפנה - ברגסון 3, תל אביב - יפו 6910603	תוספת הקומות מוגזמת, ותביא לעומס-יתר על תשתיות השכונה, תקשה על היציאה מהשכונה ותחמיר את בעית החניה
18	וגר דניאל - אינשטיין 51, תל אביב - יפו 6910211	1. מדובר במיזם תמא מוגזם באופן חריג, שכן מדובר במבנה בן 4 קומות אותו מבקשים להגביה בעוד 6 קומות. למיטב ידיעתי זו תוספת קומות חריגה במיוחד, כאשר בצפון ומרכז העיר מקובל לאשר עד 2-3 קומות ובדרום העיר ויפו עד 3 קומות במיזמי תמא. אם כך מדוע לאשר כאן תוספת נדיבה בהרבה מהמקובל בעיר אם ביפו מאשרים 3 קומות ובקושי 4 אז כאן נאשר 6 בברון הירש התלבטנו אם לאשר תוספת של 2 או 3 קומות וכאן נאשר 6 2. בערכי הקרקע באזור ניתן לבצע מיזמים צנועים בהרבה, כפי שגם מוכח בשטח, ואם משום מה מיזם זה איננו כלכלי הרי שניתן לצמצם בתמורות לדיירים: לא חייבים להרחיב הדירות ב 13 מטר

נימוק	מתנגדים	#
(אם דיירים הסתדרו נהדר 40 שנה עם דירות קטנות (ואגב, הן אינן כ"כ קטנות, 80 מטר) אז בהחלט ניתן להסתדר עוד 40 שנה, אין צורך בעוד דירות גדולות באזור זה), לא חייבים לקבל חניה ע"ח הקבלן (אלא מי שרוצה מוזמן לקנותה) ולא חייבים לקבל שכ"ד למשך הבנייה. כך ניתן לבצע מיזם תמא צנוע עם פחות פגיעה בשכנים. כאמור, בפועל כבר מבוצעים באזור מיזמי תמא 2 38 צנועים יותר (ברודצקי 58-60-62), עם הרחבה וחניה, כך שהדבר בהחלט ישים. 3. אזכיר כי מבני הציבור בשכונה (גני ילדים, בתי ספר) מלאים עד אפס מקום כבר כיום, ובכל מקרה תתווסף תוספת משמעותית של יח"ד באזור (כאלפיים!) מה שמציב אתגרים קשים גם ככה, ולכן יש לדעתי להחמיר ולצמצם ככל הניתן כל מיזם תמא באזור, בדיוק כפי שהוסכם ברמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'. 4. התוכנית מבקשת לאשר בריכת שחיה על הגג. האמנם במיזם תמא המטרה המבורכת היא לקדם מיזם שימנע פצועים והרוגים ברעידת אדמה, ולא בניית יוקרה עם בריכה על הגג. אציין שאם רוכש דירת הגג יממן הבריכה אז הנושא פחות מענייני, אולם באם היזם נדרש לפרוייקט גדול יותר על מנת לממן מתקן יוקרה כמו בריכה על הגג, ובכך לצופף ולפגוע בכל שאר השכנים בשכונה - או אז אין הדבר מקובל. אציין בנוסף כי באזור ישנן 3 בריכות ציבוריות: הלימודית, מרכז הספורט וקאנטרי נווה, כשאלה בהיותם ציבוריים מחזקים הקהילה, להבדיל מבריכה פרטית. 5. מבחינה אסתטית רחוב האמוראים הוא רחוב קטן, כשהבניינים בחלקו המזרחי בני 4-6 קומות. בנייה בגובה דומה (6 קומות ולא 10) נראית לטעמי מתאימה יותר. 6. התכנון המוצע חורג מהותית מהמלצות מסמך מדיניות התחדשות רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב' - הן בתוספת הקומות המוגזמת והן בבריכה.		
הערות נוספות, יותר אדריכליות תכנון שכונה: 1. במסגרת הפרוייקט אני מבין שמתכננים לשמר 20 עצים ולכרות 37. זה די הרבה. האם הכרחי והיה וכן - מציע לשקול העתקה של עצים בוגרים טובים, אם אפשר, מעט מערבה, וכך לייצר חיץ רעש בין דרך חיפה ובתי הפרוייקט החדש. בהתחשב בשביל אופני דן המתוכנן שם אם אפשר שהעץ ימוקם מערביית לשביל וכך ייתן צל לרוכבים עוד יותר טוב. אם אפשר שהמדינה תממן ההעתקה כחלק משיפור מקטע אופני דן בכלל נפלא. 2. "בלוק קצר", לפי גדס: במצב הקיים, וחוששני שגם העתידי, עלול להיווצר בלוק ארוך, חומה, שימנע נגישות מיידית לשביל "אופני דן" ולתחנת הרכבת בצומת אינשטיין דרך חיפה (ותחנות האוטובוס). כחלק מהריסת המבנים הישנים אני ממליץ לייצר מעבר ציבורי בין רחוב האמוראים ודרך חיפה. כך נאפשר לתושבי האמוראים אנדרסן ברגסון יהודה הנשיא ללכת בזריזות לתחנת הרכבת בצומת, במקום לעשות עיקוף גדול דרך טאגור. המעבר היחיד כיום לצומת האסטרטגית הוא דרך שטח פרטי	וגר דניאל - אינשטיין 51, תל אביב - יפו 6910211	19

#	מתנגדים	נימוק
		באינשטיין (מספר 19 כמדומני), אולם אלה לא חייבים לאפשר גישה (במצב קיים, באם יקדמו תמא אז כמובן שזה נושא לתת עליו את הדעת), ומכאן חשיבות המעבר הציבורי, שאיננו מותנה בדבר. היכן בדיוק למקם המעבר לשיקולכם. רצוי דרומה ככל הניתן ואם אפשר לייצר בעתיד מספר מעברים עוד יותר טוב.
20	ווקס דן - האמוראים 1א, תל אביב - יפו 6920719	בגין הכוונה לבצע פעולות פינוי בינוי לאורך כל הרחוב יהפוך לעורך תחבורה למאות מכוניות שינסו, בו זמנית להכנס ולצאת מהרחוב - דבר שיגרום לאסון תחבורתי אני מצרף מסמך עם נימוקי הנגדות נוספים
21	ולנט משה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	1. החומר באתר כולל תכנית בפורמט DWF שאינו נגיש למי שאינו איש מקצוע בתחום התכנון. יש להעלות תכנית הגשה ונספחים בפורמט PDF. 2. התכנית המוצגת באתר אינה כוללת את פרטי הבקשה - שמות המבקש ועורך הבקשה, שטחים קיימים ומבוקשים, טבלת שטחי הדירות המותרות והמוצעות. 3. החומר באתר אינו כולל את התחשיב המפרט ומנמק את כמות הדירות והשטחים המבוקשים ואת התכניות אשר מכוחן ניתן לבקש ולאשר את המבוקש. 4. פרסום ההקלות אינו כולל את תיאור הבקשה, כמות הדירות והקומות וכו. 5. פרסום ההקלות אינו מפריד בין הקלות לפי תקנות סטייה ניכרת לבין הודעות במסגרת תמ"א 38. 6. יש להורות למבקש להעביר חומר הכולל את הפירוט הנ"ל, ולאחר העלאתו לאתר העירייה בפורמט PDF, לפרסם מחדש את ההקלות וההודעות במתכונת שפואטה לעיל, ואז לאפשר הגשת התנגדויות על בסיס המידע המלא והנגיש. לעצם העניין: 7. מבוקשות 35 דירות במקום 14 הדירות הקיימות - מכפיל כמות 2.5. 8. מבוקשים כ 4500 מ"ר שטח דירות (כולל מרפסות מקורות) לעומת 1200 מ"ר דירות קיימות (כולל מרפסות מקורות) - מכפיל שטח 3.75. 9. בהחלטת ועדת הערר מחוז ת-א בערר מס' 17 6028+6042+6051 בנושא הרימון 4 ברמת גן נקבע כי תוספת קומות בהקלה ניתן לאשר רק על בסיס תחשיב המוכיח כי לא ניתן לבנות את השטח התב"עי המותר במסגרת קוי הבניין בבקשה. על פניו ברור שתנאי זה אינו מתקיים במקרה שלפנינו, ואין לאשר 2 קומות בהקלה מעבר לקומות התב"ע והתמ"א, כלומר מותר לאשר לכל היותר 6.5 קומות מעל קומת הקרקע. 10. מכפילי הכמות והשטח מוגזמים ואינם סבירים, אין להם כל סיבה והצדקה ברמת המחירים הנהוגה באזור. עם כל החיוב שבהתחדשות העירונית, העמסת הרחוב בכמות כזאת של דירות אינה מידתית. 11. לחיזוק האמור לעיל - על פי מסמכי התכנית, הבניין נשוא

נימוק	מתנגדים	#
הבקשה הוא סנונית ראשונה – יש כנראה כוונה לבצע מהלך דומה גם בשלושת הבניינים שמצפון לו – כך שהצפיפות תהיה בלתי נסבלת, תשתית התחבורה תקרוס מבחינת חניה וכניסות ויציאות רכב מהמתחם, שלא לדבר על רכבי חירום כגון אמבולנס, שלא יוכלו להכנס או לצאת מהרחוב במשך זמן רב, דבר המסכן חיים. בנוסף אישור התוכנית כמו אישור תוכניות נוספות בניינים השכנים תיצור חומה של בניינים גבוהים תפגע במרקם הרחוב ותפגע קשות בערך דירתי בכבוד רב משה ולנט		
1. בתיק הבנין אין תשריט המאפשר בדיקת והבנת הבקשה 2. הבקשה עוסקת בהריסת הבנין המבוקש והבינוי החדש מוגש כהערת אגב ואינו מגובה בתשריט כנדרש 3. תמא 2 38 בפרשנותה המרחיבה ביותר איננה כוללת הקמת בנין בן 10 קומות על חורבות בנין בן 3 או 4 קומות 4. התכנית המוגשת באתר היזם מציגה מהלך דומה ל בניינים 3,5,7,9 ברחוב האמוראים. הצגת הבקשה כאילו מדובר בבנין יחיד, מטעה ומוליכת שולל ונראית כבלון נסוי לבדיקת הלכי הציבור ותגובת העיריה. 5. מדובר בפרויקט פינוי בינוי התחזה לפרויט תמ"א 2 38. פרויט כזה אינו עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר המאושרת לשכונה. 6. התנגדות זו מוגשת בשם התנועה להתחדשות ולשימור רמת אביב ב'. אנו דורשים שהפרויקט ינוהל עפ"י תכנית המתאר ויפורסם כנדרש עם מתן 60 יום לבדיקתו על ידי הציבור לחילופין אנו דורשים זימונו לדיון בהתנגדויות	זוהר אביטל - הופיין 9א, תל אביב - יפו 6910320	22
השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העיריה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה	יעקבי אלי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	23

#	מתנגדים	נימוק
		מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
24	לויט לורה - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	מדובר ברחוב קטן עם כניסה אחת והוספת מספר יחידות דירות מאסיבות כזאת תגרום לשואה תחבורתית ותיצר צוואר בקבוק ופקק אין סופי בכניסה וביציאה מהרחוב. מה גם כי במרחק של 50 מטר ברח' ברגסון הולכים לקום 2 בנייני ענק ויתוספו יחידות דירור נוספות ולא ניתן יהיה להכנס לרחוב האמוראים או לצאת ממנו. לא ניתן להוסיף יחידות דירור כה רבות הן מבחינת עומס תחבורתי והן מבחינת השפעה על סביבה ועל אופיה המיוחד והפסטורלי של הרחוב ועל שמעת הצביעון היחודי חוות ות דעת מומחה ים ופירוט נוסף של נימוקי התנגדות יוצגו בהמשך, במהלך הדיון.
25	ליברמן רוחמה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	
26	מושקוביץ פרחיה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו – ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום.

#	מתנגדים	נימוק
		2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
27	סלמן תמר - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	
28	פינקלשטיין רפאל - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	מדובר ברחוב קטן ושקט עם רוחב כביש מוגבל, והוספת מספר רב של יחידות דיור תגרום לאסון תחבורתי ותיצור צוואר בקבוק ופקק אין סופי בכניסה וביציאה מהרחוב. בנוסף, במרחק של עשרות מטרים ספורים, ברח' ברגסון, עתידים לקום 2 בנייני ענק ויחידות דיור נוספות יתווספו לרחובות הצדדיים הנ"ל והתנועה אל ומרחוב האמוראים תהפוך לסיוט.

#	מתנגדים	נימוק
		כידוע, לא מדובר רק בבזבוז זמן משווע, אלא גם בעלייה דרסטית בזיהום האוויר, מפעי רעש, המולה ופגיעה של ממש בבטיחות של תושבי הרחוב, שנהנים כיום מיכולת נידות בטוחה הן רגלית והן ע"ג אופניים. כאמור, הוספה של כל כך הרבה יחידות דיור על גבי התשתית הקיימת ברחוב לא אפשרית מבלי לפגוע פגיעה של ממש במארג החיים של תושבי הרחוב, שקנו במיטב כספם חלקת אלוהים שקטה וקטנה.
29	פליישמן גילאת - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	1. מדובר במיזם מוגזם, מדובר במבנה בן 4 קומות שמבקשים להגביה בעוד 6 קומות (תוספת קומות חריגה) 2. יש בעיית חנייה חמורה ברחוב - המצב יחריף כתוצאה מתוספת הבנייה 3. מתנגדת לבריכה - יביא עוד המולה לרחוב, צפיפות מחסור נוסף במקומות חנייה
30	פרקש ציפי - שניצר שמואל 4, תל אביב - יפו 6958313	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות

#	מתנגדים	נימוק
		2.הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים. 2. לפני כחודשיים סיימנו שיפוץ כללי ויקר מאד בדירה , לאחריו עברה ביתי לגור בדירה. תוספת דיירים מאסיבית לרחוב, תוריד את ערך הדירה והשקעתנו בה ותפגע באיכות החיים (רעש, פקקי תנועה וחוסר חניה) שיווצרו מתוספת כה גדולה של דיירים חדשים.
31	קניון אברהם - האמוראים 8, תל אביב - יפו 6920726	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חיהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל , תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה.

#	מתנגדים	נימוק
		מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בניו בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
32	קניון אורה - האמוראים 8, תל אביב - יפו 6920726	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא

#	מתנגדים	נימוק
		לענות 2.הגדלת מספר הדירות מ-14 ל-36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
33	קרינדל שירצקי יפה - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719, שירצקי שרל - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	הבניה המבוקשת תוסיף למעלה מ-20 דירות רק בבנין זה. היות ומדובר בחלק מפרויקט של 4 בניינים (האמוראים 3,5,7,9) וכן בהריסה ובניה מחדש לאותו גובה של 2 בניינים נוספים (האמוראים 11,13), אמורות להתווסף 132 דירות רק בצד זה של הרחוב. תוצר חומה של בניינים גבוהים אשר תשנה לחלוטין את אופיו של הרחוב ואת איכות החיים בו. בנוסף - דבר זה יפגע בערך דירותינו. כמו כן, הכניסה יציאה היחידה מהרחוב היא דרך רחוב אנדרסן, אליו מתנקזת גם התנועה מכל הרחובות הסמוכים (יהודה הנשיא, הסבוראים). התנועה תהפוך לבלתי אפשרית בשעות העומס. תוספת של מאות כלי רכב, אשר יתנקזו לרחוב קצר וקטן, שבקצהו רמזור אחד לרחוב טאגור, תחסום את כל הרחוב לחלוטין לזמן רב. שלא לדבר על רכבי חירום כגון אמבולנס, שלא יוכלו להכנס או לצאת מהרחוב במשך זמן רב, דבר המסכן חיים. היות ולא קבלנו הודעה במסירה אישית על הבקשה, לא הספקנו לבחור בא כח. אנו מתכוונים לעשות זאת בהמשך ויתכן שנוסיף מסמכים נוספים.
34	קרני דניאלה ויאיר - ת.ד. 469, רמת השרון 4710401	
35	רבן יעל - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	בעיית תשית חמורה - מצוקה של חניה ושל תחבורה תיגרם אם יאושר היתר הבניה. היות ו 6 בניינים ברחוב האמוראים 3,5,7,9,11,13 הגישו בקשה להיתרי בניה, עלולה להיווצר בעיית חניה חמורה (אפילו אם בבניינים אלה תהיה חניה תת קרקעית), בגלל ריבוי המכוניות. אני גרה בבניין שאין בו חניות פרטיות , עובדה שמוסיפה למצוקה. בנוסף כביש הגישה לרחוב נמיר יהיה חסום והיציאה בעיקר בשעות הלחץ מהרחוב תהיה בלתי אפשרית. חשוב מאד: רכב חירום אמבולנס, או מכבה אש לא יוכל להגיע בזמן אם הרחוב יהיה פקוק.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה , עבור 33 יחידות דיור סה"כ.

לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר

471 45,46,70 בגוש 7233.

כולל ההקלות הבאות:

1. קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;
 2. הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
 3. הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
 4. הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7233 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.
 5. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	
	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7233, חלקות 70, 47, 45, 46)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 97,154.80.

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 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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	יש לסיים נטיעת עצים בערך חליפי של 84,463 ש"ח לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר (הסכום משותף לארבע הבקשות להיתר, ברחוב ברחוב האמוראים 3, 5, 7, 9) יש להגיש מכתב של אגרונום מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח. אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי בייתרת סך הערך החליפי. 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. אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 3-9. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

אלנה דוידזון: מדובר ב-6 בקשות. כולן מ-2018. 6 הבקשות היו בוועדת ערר. מדובר בהתחלת פרויקט של תמ"א 38. אישרנו בבקשות האלה גם הקלה כמותית, שינוי קווי בניין, 2 קומות נוספות וב-6 הבקשות הוגש ערר. אנחנו קיבלנו תשובה מהחלטת ועדת הערר שבפרויקט תמ"א 38 אנחנו לא יכולים לאשר הקלה כמותית ושינוי קווי בניין. זה לא הקלה, צריך לנמק למה אנחנו משנים קווי בניין שנקבעו על ידי התב"ע. אחרי 3 שנים הוגשו תוכניות מתוקנות והשלמת פרסומים, כי 2 בקשות באמוראים 11 ו-13 יש מרתף משותף והם לא ביקשו הקלה, וב-4 הבקשות זה אותו הדבר. כמעט בכל בניין יש 34 יחידות דיור כפול 6, זה 204 יחידות דיור. אני חושבת שהיה שיתוף פעולה עם הצוות לאחר החלטת ועדת הערר והגענו לתוצאה סופית, תוצאה חיובית.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול, בבקשה כתוב מותר 7.65 ויש הקלה של 2, אנחנו בסופו של דבר מאשרים 8 קומות, 7.65?

אלנה דוידזון: אנחנו מאשרים 8.65, אנחנו מאשרים את זה ללא הקלה.

הלל הלמן: מאשרים מה שמפורט בחוות הדעת.

מיטל להבי: אני רוצה להבין, בתב"ע מותר 8 נכון, סך הכל כולל תמ"א 38.

אלנה דוידזון: בתב"ע מותר 5 קומות מעל קומת עמודים אפשר לסגור ופלוס 2 קומות נוספות מתוקף תמ"א, פלוס בנייה על הגג לפי ג1, מגיעים ל-9.65.

אלון טל חנני: תמ"א 38 והתב"ע נותנים להגיע במגרש הזה לכמעט 9 קומות. המדיניות שלנו מגבילה את מספר הקומות, ולכן כאשר מאשרים בבקשה מספר קומות שמותר על פי התמ"א הארצית, בעצם לא מדובר בהקלה, אלא בסטייה מהמדיניות שהוועדה קבעה. הוועדה החליטה שבשכונה הזאת אפשר להקים בניינים עד 8 קומות, אנחנו לפי תוכנית 5000 ולפי תמ"א 38 אפשר להגיע ל-9 ורבע קומות.

מיטל להבי: אין הקלה על המתאר. המתאר נותנת עד 8 באזור הזה.

אלון טל חנני: כאשר יש לך מדיניות ומגבילה את מספר קומות שיכולה בפועל לקבל מתמ"א, התמ"א נותנת תוספת מקסימלית של 3.5 קומות, המדיניות באה והגבילה שאפשר לתת תוספת של 2 קומות ולכן את ההשלמה

של שאר הקומות לא נותנים כהקלה. אנחנו מודים שבמקרה הזה אנחנו סוטים מהמדיניות, ומבקשים לאשר פה בניין במקום 7.65 - 8.65 בהתאם לסיכומים שהיו פה לבקשה. ולכן זה בעצם לא הקלה, מדובר בסטייה מהמדיניות. **מיטל להבי:** תב"ע ומתאר סטוטורי זה חוק. אם המדיניות גוברת על זה או לא, אני לא יודעת, אמרת 5 פלוס 2, פלוס 0.65, הבנתי מתחילת השיח שאנחנו מדברים על 5 בניינים, יש משמעות בתחבורה, בחנייה, בגני הילדים, אני שואלת מתוקף מה הקומה הנוספת?

אודי כרמלי: מה שקרה כאן, אני מזכיר אנחנו עובדים עם הרבה כתמים רחבים כאן, יש כתם רחב של מתאר שלא מתייחס פר מגרש אלא פר שכונה שלמה שקבע גובה, לא 8 קומות קבע 9 קומות. המתאר מאפשר שם 9 קומות ויש לוועדה מדיניות בצבעים רחבים שקבעה באזורים שונים בעיר ברמה של רזולוציה של שכונות, איך הוועדה המקומית רואה את תמ"א 38. פה יש מתחם שבמצב תיאורטי היה יכול לבוא עם תב"ע, תואמת מתאר עם הנפחים האלה שאנחנו מגיעים אליהם כאן. הבחירה היתה ללכת לתמ"א 38, גם כדי לעזור למתחם לממש את זה, זה מערכת היחסים כאן, לכן אלון מדגיש כאן.

מיטל להבי: יש כאן תועלת ציבורית?

אלון טל חנני: בעצם מה שאנחנו רואים כאן, הוגשו 6 בקשות, 4 מגרשים ובעצם ביקשנו לאחד את המרתפים, את הכניסות של הרמפות כדי למנוע בעיה להולכי הרגל ברחוב, ביקשנו תקן חנייה מופחת, לצמצם את העומס חנייה שנדרשים פה, יש מאחור שפ"פ שביקשנו גם כן לטפל בו ולשפץ אותו, לרבות מעברים.

אודי כרמלי: זה התועלת הציבורית שהשגנו בדבר הזה, במקום שלכל בקשה תוגש בנפרד נפרדת, המדרכה תהיה מחוררת על ידי רמפות, ביקשנו רמפה אחת.

אלון טל חנני: רואים שיש פה רמפה משותפת, היא אמורה לשרת את כל המגרשים ולמנוע את הבעיה של הפרעה לציבור בנושא החנייה.

אלחנן זבולון: אגב, איך התקן 1 ל-1 ולא 0.8?

אודי כרמלי: זאת לא תב"ע חדשה.

אלחנן זבולון: אבל זה תמ"א 38.

אודי כרמלי: התקן בצפון יודע לעלות גם ל-1 על 1.

ליאור שפירא: להקריא את ההחלטות לכל אחד ואחד מהאמוראים.

הראלה אברהם אוזן: מבקשת בתחילת ההחלטה לאשר את הסטייה ממדיניות תמ"א 38.

מיטל להבי: אבל זה סטייה גם מהתמ"א וגם מהמתאר?

הלל הלמן: לא, רק מהמדיניות.

ליאור שפירא: האמוראים 13, לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל עמודים.

2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ.

לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70 ו-47 בגוש 7233. כולל ההקלות הבאות:

9. קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;

10. הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);

11. הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.

12. הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.

13. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 45, 46, 47, 70)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

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	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הזדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	יש לסיים נטיעת עצים בערך חליפי של 84,463 ש"ח לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר (הסכום משותף לארבע הבקשות להיתר, ברחוב ברחוב האמוראים 3, 5, 7, 9) יש להגיש מכתב של אגרונום מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח. אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את

#	תנאי
	אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי בייתרת סך הערך החליפי.
3	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
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

האמורים 9

7223/47	גוש/חלקה	18-0493	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	26/03/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2149-009	תיק בניין
1,291.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין

דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

ז'ראר גל אור

נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר שנאים, עוגנים פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר עגלות ו2 דירות. פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 34 פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבים פירוט המבוקש בחצר: גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50 הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ. לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70 ו47 בגוש 7233. כולל ההקלות הבאות:

- קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;
- הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
- הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.**
- הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.
- הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38. 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.

#	התנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (472) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 70, 47, 45, 46)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

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 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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	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
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	התנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

אלנה דוידזון: מדובר ב-6 בקשות. כולן מ-2018. 6 הבקשות היו בוועדת ערר. מדובר בהתחלת פרויקט של תמ"א 38. אישרנו בבקשות האלה גם הקלה כמותית, שינוי קווי בניין, 2 קומות נוספות וב-6 הבקשות הוגש ערר. אנחנו קיבלנו תשובה מהחלטת ועדת הערר שבפרויקט תמ"א 38 אנחנו לא יכולים לאשר הקלה כמותית ושינוי קווי בניין. זה לא הקלה, צריך לנמק למה אנחנו משנים קווי בניין שנקבעו על ידי התב"ע. אחרי 3 שנים הוגשו תוכניות מתוקנות והשלמת פרסומים, כי 2 בקשות באמוראים 11 ו-13 יש מרתף משותף והם לא ביקשו הקלה, וב-4 הבקשות זה אותו הדבר. כמעט בכל בניין יש 34 יחידות דיור כפול 6, זה 204 יחידות דיור. אני חושבת שהיה שיתוף פעולה עם הצוות לאחר החלטת ועדת הערר והגענו לתוצאה סופית, תוצאה חיובית.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול, בבקשה כתוב מותר 7.65 ויש הקלה של 2, אנחנו בסופו של דבר מאשרים 8 קומות, 7.65?

אלנה דוידזון: אנחנו מאשרים 8.65, אנחנו מאשרים את זה ללא הקלה.

הלל הלמן: מאשרים מה שמפורט בחוות הדעת.

מיטל להבי: אני רוצה להבין, בתב"ע מותר 8 נכון, סך הכל כולל תמ"א 38.

אלנה דוידזון: בתב"ע מותר 5 קומות מעל קומת עמודים אפשר לסגור פלוס 2 קומות נוספות מתוקף תמ"א, פלוס בנייה על הגג לפי 1, מגיעים ל-9.65.

אלון טל חנני: תמ"א 38 והתב"ע נותנים להגיע במגרש הזה לכמעט 9 קומות. המדיניות שלנו מגבילה את מספר הקומות, ולכן כאשר מאשרים בבקשה מספר קומות שמותר על פי התמ"א הארצית, בעצם לא מדובר בהקלה, אלא בסטייה מהמדיניות שהוועדה קבעה. הוועדה החליטה שבשכונה הזאת אפשר להקים בניינים עד 8 קומות, אנחנו לפי תוכנית 5000 ולפי תמ"א 38 אפשר להגיע ל-9 ורבע קומות.

מיטל להבי: אין הקלה על המתאר. המתאר נותנת עד 8 באזור הזה.

אלון טל חנני: כאשר יש לך מדיניות ומגבילה את מספר קומות שיכולה בפועל לקבל מתמ"א, התמ"א נותנת תוספת מקסימלית של 3.5 קומות, המדיניות באה והגבילה שאפשר לתת תוספת של 2 קומות ולכן את ההשלמה של שאר הקומות לא נותנים כהקלה. אנחנו מודים שבמקרה הזה אנחנו סוטים מהמדיניות, ומבקשים לאשר פה בניין במקום 7.65 - 8.65 בהתאם לסיכומים שהיו פה לבקשה. ולכן זה בעצם לא הקלה, מדובר בסטייה מהמדיניות.

מיטל להבי: תב"ע ומתאר סטטוטורי זה חוק. אם המדיניות גוברת על זה או לא, אני לא יודעת, אמרת 5 פלוס 2, פלוס 0.65, הבנתי מתחילת השיח שאנחנו מדברים על 5 בניינים, יש משמעות בתחבורה, בחנייה, בגני הילדים, אני שואלת מתוקף מה הקומה הנוספת?

אודי כרמלי: מה שקרה כאן, אני מזכיר אנחנו עובדים עם הרבה כתמים רחבים כאן, יש כתם רחב של מתאר שלא מתייחס פר מגרש אלא פר שכונה שלמה שקבע גובה, לא 8 קומות קבע 9 קומות. המתאר מאפשר שם 9 קומות ויש לוועדה מדיניות בצבעים רחבים שקבעה באזורים שונים בעיר ברמה של רזולוציה של שכונות, איך הוועדה המקומית רואה את תמ"א 38. פה יש מתחם שבמצב תיאורטי היה יכול לבוא עם תב"ע, תואמת מתאר עם

הנפחים האלה שאנחנו מגיעים אליהם כאן. הבחירה היתה ללכת לתמ"א 38, גם כדי לעזור למתחם לממש את זה, זה מערכת היחסים כאן, לכן אלון מדגיש כאן.

מיטל להבי: יש כאן תועלת ציבורית?

אלון טל חנני: בעצם מה שאנחנו רואים כאן, הוגשו 6 בקשות, 4 מגרשים ובעצם ביקשנו לאחד את המרתפים, את הכניסות של הרמפות כדי למנוע בעיה להולכי הרגל ברחוב, ביקשנו תקן חנייה מופחת, לצמצם את העומס חנייה שנדרשים פה, יש מאחור שפ"פ שביקשנו גם כן לטפל בו ולשפץ אותו, לרבות מעברים.

אודי כרמלי: זה התועלת הציבורית שהשגנו בדבר הזה, במקום שלכל בקשה תוגש בנפרד רמפה נפרדת, המדרכה תהיה מחוררת על ידי רמפות, ביקשנו רמפה אחת.

אלון טל חנני: רואים שיש פה רמפה משותפת, היא אמורה לשרת את כל המגרשים ולמנוע את הבעיה של הפרעה לציבור בנושא החנייה.

אלחנן זבולון: אגב, איך התקן 1 ל-1 ולא 0.8?

אודי כרמלי: זאת לא תב"ע חדשה.

אלחנן זבולון: אבל זה תמ"א 38.

אודי כרמלי: התקן בצפון יודע לעלות גם ל-1 על 1.
ליאור שפירא: להקריא את ההחלטות לכל אחד ואחד מהאמוראים.
הראלה אברהם אוזן: מבקשת בתחילת ההחלטה לאשר את הסטייה ממדיניות תמ"א 38.
מיטל להבי: אבל זה סטייה גם מהתמ"א וגם מהמתאר?
הלל הלמן: לא, רק מהמדיניות.
ליאור שפירא: האמוראים 13, לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דין נוסף: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל עמודים.
 2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/א בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ.
 - לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70 ו 47 בגוש 7233. כולל ההקלות הבאות:
 14. קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום מ' 25 בכפוף לאישור הולנת"ע;
 15. הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
 16. הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
 17. הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.
 18. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 45,46,47,70)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#	תנאי
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

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	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור 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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	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
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

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.

נימוק	מתנגדים	#
שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.		
אני אשה קשישה הגרה בבניין 47 שנים. ראיתי את סביבת הבניין מתפתחת והופכת לפינת חמד. מדובר ברחוב שקט, מלא עצים, פרחים וציפורים והמדרכות מהוות מוקד מפגש לשכנים. כל שינוי שמתוכנן להיעשות בכל אחד מהבניינים בצד המערבי של הרחוב (3, 5, 7, 9, 11 ו-13) יגרום לשינוי אופיו של הרחוב, לחסימת אור ואויר הים, להמולה ורעש של מכוניות המנסות לשווא למצוא חנייה או עומדות בתור כדי לצאת מהרחוב הצר במוצא היציאה היחיד מהרחוב. ברור לגמרי שתוספת של כ-200 משפחות באזור כל כך צפוף וקטן עם כל העומס שיבצר על התשתיות, על אפשרויות חילוץ והצלה במקרה הצורך, על חנייה ועוד, יהפוך את החיים שלנו לבלתי נסבלים, ישנה את אורח חיינו השליו ויפחית את ערך הדירות של	אלעזר בטי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	2

#	מתנגדים	נימוק
		כולנו. ברצוני למחות גם על צורת ההודעה בדבר הכוונה לבנייה והחריגה המבוקשת - שנתלתה על הבתים המבקשים הקלות אך לא נשלחה כנדרש אישית לדיירי הבניינים הסמוכים ועל התוכן הלא מובן שלה - שכתוב בצורה כזו שאנשים מן השורה אינם יכולים להבין
3	בורקובסקי גילה - ת.ד. 6, תל אביב - יפו 6920724	ב-4 ביוני קבלה אחת מהשכנות בבניין בו אני גרה (האמוראים 6 תל אביב) מכתב רשום ובו הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה בקשר לבקשה להקלה של בניין האמוראים 11 תל אביב. על ההודעה, החתומה ע"י עו"ד דורון ספיר, אין תאריך אך המתנגדים לבקשה מתבקשים לשלוח ההתנגדות במשך 14 יום מתאריך ההודעה (וכאמור אין תאריך על ההודעה). ההודעה הנ"ל מצטרפת להודעות דומות, אך לא זהות, שנתלו על רוב בנייני רח' האמוראים בצדו המזרחי של הרחוב כך שמדובר בסה"כ בתוספת של יותר מ 200 דירות לרחוב. אני אישה קשישה, וכמוני רבים מדיירי הבניין בו אני מתגוררת, אינני עו"ד ואין לנו מספיק כסף לשכור עו"ד. ההודעה שנשלחה ע"י עו"ד דורון ספיר אינה בהירה לנו מספיק (כולה מספרים ואחוזים וחוקים) ואין בה מספיק פרטים פשוטים שימחישו לנו את הבקשה להקלה בבנייה. יחד עם זאת אנו מבקשים להתנגד לבקשה מכיוון שברור לנו שבניית בניינים בעלי 10 קומות והוספת כ-200 דירות לרחוב האמוראים, שלבניינים שבו אין חניות פרטיות והיציאה כניסה אליו היא דרך רחוב אנדרסן בלבד תגרום ל: 1. מחסור במקומות חנייה - גם אם לבניינים שיוקמו יותקנו מקומות חנייה. כבר היום יש מחסור חמור במקומות חנייה ואנו נאלצים לפעמים לחנות במרחק של קילומטרים מהבית. 2. פקקים ביציאה ובכניסה לרחוב. 3. חסימת אויר ואור לבניינים בצד המערבי של הרחוב. 4. שינוי באופיו של הרחוב - קנינו דירות ברחוב שקט וירוק, אנחנו גרים פה 40 - 50 שנים, ורוצים להמשיך לגור באווירה זו. אני יודעת ומובן לי שהתנגדות להודעה היתה יעילה יותר אם היתה נכתבת ע"י עו"ד בדומה להודעה ששלחתם אלינו, אך אני לא יודעת כיצד לעשות זאת ולכן שולחת לכם את ההתנגדות בפשטות בתקווה שתתייחסו אליה ברצינות גם כך.
4	ביקוביצקי אריה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	כשהוקמה שכונת רמת אביב, היא תוכננה לגודל אוכלוסייה מסוים ובהתאם לכך- התשתיות. רוכשי הדירות ידעו היטב לאיזה סביבה הם באים ובהתאם לכך השקיעו את כספם. תמ"א 38 שבעיקרה משפרת את הקיים ומגדילה את השטח הבנוי ב-20% אינה משנה במהות את הסביבה ואינה מכבידה על התשתיות. לעומת זאת, בנייה של מאות מטרים מרובעים בצורת חומת מגדלים של 10 קומות על רצועה צרה ממש מול בתים בעברו השני של הרחוב, במרחק של 50 מטר מהם, תגדיל את הצפיפות למטר רבוע ב-150% ותשנה את האקלים לשורה של בתים בצד

#	מתנגדים	נימוק
		המזרחי של הרחוב עקב חסימת צד מערב. העירייה לא פרסה לידיעת הדיירים את מלוא תכנית הבינוי ברחוב האמוראים. מדוע האם כדי להימנע מן הצורך להשיב על שאלת התשתיות דיירי הרחוב מבקשים תשובה. וחמורה מכל בעיות תחבורה. עומס התנועה ברחוב האמוראים יגרום פגיעה קשה באיכות החיים של דיירי הרחוב, ובעקבות פגיעה זו ירד ערך הדירות שבצד מזרח באופן קבוע (ולא רק בזמן הבנייה).
5	ביקוביצקי ורדה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	הגדלת מספר הדירות עקב הבנייה המבוקשת מ14 ל36 תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד וכבר היום יש קושי רב בכניסה וביציאה מן הרחוב, במיוחד בשעות הבקר. מאחר שהבתים 3,5,7,9,13, ברחוב האמוראים הגישו בקשת בינוי דומות לזו של בית 11, מדובר בגידול אוכלוסייה עצום ביחס לאוכלוסייה הנוכחית של הרחוב. בתנאים אלה בעיית התנועה ברחוב נעשית בלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לפני דיירי הרחוב.
6	ביקוביצקי ורדה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות

#	מתנגדים	נימוק
		המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2.הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
7	ברגר שנון דורית - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724, מלאת נעמי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	אנחנו נשים קשישות (אחת מאיתנו מעל גיל 80), גרות בבניין 47 שנים. ראינו את סביבת הבניין מתפתחת והופכת לפינת חמד. מדובר ברחוב שקט, מלא עצים, פרחים וציפורים והמדרכות מהוות מוקד מפגש לשכנים. כל שינוי שמתוכנן להיעשות בכל אחד מהבניינים בצד המערבי של הרחוב (3, 5, 7, 9, 11 ו-13) יגרום לשינוי אופיו של הרחוב, לחסימת אור ואויר הים, להמולה ורעש של מכוניות המנסות לשווא למצוא חנייה או עומדות בתור כדי לצאת מהרחוב הצר במוצא היציאה היחיד מהרחוב. אין לנו אפשרות לדמיין תוספת של כ-200 משפחות באזור כל כך צפוף וקטן עם כל העומס שיבצר על התשתיות ובעיקר על אפשרויות חילוץ והצלה במקרה הצורך
8	ברזל יוסף - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, ברנשטיין חיים - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, נוימן לי - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, נוימן קלקשטיין טל - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, צימרמן מיכאל - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, קפלן צילה - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שילה סמדר - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שרון טלי - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שרון שחר - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702, שרי עליזה - אנדרסן 2, תל אביב - יפו 6910702	מצ"ב קובץ PDF עם פירוט ההתנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
9	גרינבלט עידו - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
10	דיקרמן שולמית - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	
11	הנדלמן אהרון - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא

#	מתנגדים	נימוק
		שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
12	ולנט משה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	בהחלטת ועדת הערר מחוז ת-א בערר מס' 6051+6042+6028 17 בנושא הרימון 4 ברמת גן נקבע כי תוספת קומות בהקלה ניתן לאשר רק על בסיס תחשיב המוכיח כי לא ניתן לבנות את השטח התב"ע המותר במסגרת קוי הבניין בבקשה. על פניו ברור שתנאי זה אינו מתקיים במקרה שלפנינו, ואין לאשר 2 קומות בהקלה מעבר לקומות התב"ע והתמ"א, כלומר מותר לאשר לכל היותר 6.5 קומות מעל קומת הקרקע.

#	מתנגדים	נימוק
		מכפילי הכמות והשטח מוגזמים ואינם סבירים, אין להם כל סיבה והצדקה ברמת המחירים הנהוגה באזור. עם כל החיוב שבהתחדשות העירונית, העמסת הרחוב בכמות כזאת של דירות אינה מידתית. לחיזוק האמור לעיל – על פי מסמכי התכנית, יש כנראה כוונה לבצע מהלך דומה גם בבניינים שמדרום לו – כך שהצפיפות תהיה בלתי נסבלת, תשתית התחבורה תקרוס מבחינת חניה וכניסות ויציאות רכב מהמתחם, שלא לדבר על רכבי חירום כגון אמבולנס, שלא יוכלו להכנס או לצאת מהרחוב במשך זמן רב, דבר המסכן חיים. בנוסף אישור התוכנית כמו אישור תוכניות נוספות בבניינים השכנים תיצור חומה של בניינים גבוהים תפגע במרקם הרחוב ותפגע קשות בערך דירתי בכבוד רב משה ולנט
13	יעקבי אלי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממני שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את

#	מתנגדים	נימוק
		נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
14	לויט לורה - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	מדובר ברחוב קטן עם כניסה אחת והוספת מספר יחידות דירות מאסיבות כזאת תגרום לשואה תחבורתית ותיצר צוואר בקבוק ופקק אין סופי בכניסה וביציאה מהרחוב. מה גם כי במרחק של 50 מטר ברח' ברגסון הולכים לקום 2 בנייני ענק ויתוספו יחידות דירור נוספות ולא ניתן יהיה להכנס לרחוב האמוראים או לצאת ממנו. לא ניתן להוסיף יחידות דירור כה רבות הן מבחינת עומס תחבורתי והן מבחינת השפעה על סביבה ועל אופיה המיוחד והפסטורלי של הרחוב ועל שמעת הצביעון היחודי חוות ות דעת מומחה ים ופירוט נוסף של נימוקי התנגדות יוצגו בהמשך, במהלך הדיון
15	ליברמן רוחמה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	
16	מושקוביץ פרחיה - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות.

#	מתנגדים	נימוק
		מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. א. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
17	מישור אורלי - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	רחוב האמוראים הוא רחוב צר שקט קטן וללא מוצא. לא הגיוני להעמיס עליו עשרות רבות של דירות חדשות. לא ניתן יהיה לצאת בבקר מהרחוב. כבר היום זה קשה. לא תהיה חניה בכלל (גם היום כבר אין) חיינו יהפכו לסיוט.
18	סלמן תמר - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	
19	פינקלשטיין מרים - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	רחוב האמוראים הנו רחוב קטן ללא מוצא. ברחוב 12 בתים בלבד, לכל אחד מהם כניסה אחת. לרוב הבתים שלוש-ארבע קומות. באמוראים 11 יש כיום 14 דירות, התכנית לבנות במקומם 36 דירות שזאת תוספת של 157%. בקשות דומות הוגשו לגבי חמישה בתים נוספים ברחוב כלומר מדובר ב-132 דירות נוספות. מפרטי התכנית אפשר ללמוד שמדובר בדירות יוקרה (בריכות על הגג) ויש להניח שלכל משפחה יהיו שניים-שלושה רכבים. הכניסה לרחוב והיציאה ממנו הן דרך רחוב אנדרסן, גם הוא רחוב קטן צר מלהכיל רכבים רבים, ומשם מתנקזת התנועה לרחוב טאגור. רכבים של 132 משפחות נוספות יגרמו לפקקים ברחוב טאגור ויחסמו את התנועה לתושבי השכונה. התשתיות ברחוב האמוראים ובסביבתו אינן מתאימות לשינוי דמוגפי קיצוני כמו זה המבוקש ואת המחיר ישלמו כל תושבי השכונה.

נימוק	מתנגדים	#
ברחוב האמוראים כבר כיום יש בעיות חנייה ומי ששב לביתו בשעות הערב מתקשה למצוא חנייה וככל שהשעה מאוחרת יותר מציאת חנייה הופכת למשימה בלתי אפשרית הן ברחוב והן בסביבתו. כפי שציינתי הדירות החדשות הן דירות יוקרה ויש להניח שלכל משפחה יהיו מספר רכבים. האם בחניונים המתוכננים יהיו מספיק מקומות חנייה לכל רכבי הדיירים החדשים ומה עם רכבי האורחים של 132 משפחות חדשות. בתקופת הבנייה יכנסו לרחוב הקטן הזה משאיות וציוד כבד והיכן יחנו התושבים מדוע לא נשלחו הודעות על הפרוייקט לכל תושבי הרחוב בבניין בו אני גרה רק שתי דירות קבלו הודעה ואני שמעתי על התכנית משכנה. רוב דיירי הבניין בו אני גרה הנם קשישים בשנות השבעים והשמונים לחייהם. הם גרים במקום כבר יותר מארבעים שנה. החיים לעת זקנה ומחלה בצמוד לאתר בנייה יהפכו את חייהם לבלתי נסבלים, אבל מי שוקל שיקולים אנושיים במקום בו אפשר להרוויח כסף והרבה !		
מדובר ברחוב קטן ושקט עם רוחב כביש מוגבל, והוספת מספר רב של יחידות דירות תגרום לאסון תחבורתי ותיצור צוואר בקבוק ופקק אין סופי בכניסה וביציאה מהרחוב. בנוסף, במרחק של עשרות מטרים ספורים, ברח' ברגסון, עתידים לקום 2 בנייני ענק ויחידות דיור נוספות יתווספו לרחובות הצדדיים הנ"ל והתנועה אל ומרחוב האמוראים תהפוך לסיוט. כידוע, לא מדובר רק בבזבז זמן משווע, אלא גם בעלייה דרסטית בזיהום האוויר, מפעי רעש, המולה ופגיעה של ממש בבטיחות של תושבי הרחוב, שנהנים כיום מיכולת נידות בטוחה הן רגלית והן ע"ג אופניים. כאמור, הוספה של כל כך הרבה יחידות דיור על גבי התשתית הקיימת ברחוב לא אפשרית מבלי לפגוע פגיעה של ממש במארג החיים של תושבי הרחוב, שקנו במיטב כספם חלקת אלוהים שקטה וקטנה.	פינקלשטיין רפאל - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	20
1. תוספת קומות מוגזמת - 6 קומות נופות(!) וגם הרחבה מאד גדולה. 2. וסיף לבעיית החנייה החמורה שיש ברחוב כבר היום ללא ההרחבה. 3. ברחכה תפגע בשקט הכללי של הרחוב ותוסיף עוד צפיפות ובעיות חנייה כתוצאה מאורחים מזדמנים של הדיירים	פליישמן גילאת - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920700	21
א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה	פרקש ציפי - שניצר שמואל 4, תל	22

נימוק	מתנגדים	#
1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים. 2. לפני כחודשיים סיימנו שיפוץ כללי ויקר מאד בדירה, לאחריו עברה ביתי לגור בדירה. תוספת דיירים מאסיבית לרחוב, תוריד את ערך הדירה והשקעתנו בה ותפגע באיכות החיים (רעש, פקקי תנועה וחוסר חניה) שיווצרו	אביב - יפו 6958313	

#	מתנגדים	נימוק
		מתוספת כה גדולה של דיירים חדשים.
23	קניון אברהם - האמוראים 8, תל אביב - יפו 6920726	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ-14 ל-36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.

#	מתנגדים	נימוק
24	קניין אורה - האמוראים 8, תל אביב - יפו 6920729	א. השגות על אופן פרסום המידע הרלבנטי ע"י העירייה 1. המודעות שנתלו ברחוב האמוראים ע"י העירייה אינן ערוכות בסדר לוגי, אין בהן הבחנה בין תוספות שכבר אושרו – ולכן אין טעם להגיש נגדן התנגדויות – לבין תוספות שטרם אושרו- ולכן ניתן להתנגד להן. התוצאה היא מסמך לא ברור, ודאי לא לקורא שאינו איש מקצוע בתחום. 2. הפרסום על כל בית בנפרד מטעה ולוקה באי שקיפות. העירייה יודעת שמדובר בבקשות של שישה בתים רצופים באותו רחוב. מן הדין היה שתביא לידיעת דיירי הרחוב את מלוא היקפו של הפרויקט המתוכנן, העתיד להשליך קשות על חייהם. 3. מבין 26 בעלי הדירות בבית 6 ברחוב האמוראים שניים קבלו מן העירייה הודעות במסירה אישית, והיתר- לא. על פי איזה חוק או נוהל פעלה העירייה במקרה זה 4. בתיק בניין באתר העירייה מופיעים מסמכים חשובים, שבהם ניתן לצפות רק באמצעות תוכנה מקצועית ספציפית. זה מונע גישה למידע חיוני ממי שמבקש להגיש התנגדות. מן הראוי שהעירייה תתקן את כל הליקויים לעיל, תפרסם את המידע מחדש ותקבע מועד חדש להגשת התנגדויות. ב. נימוקים להתנגדות 1. הבקשה כוללת "הוספת 2 קומות נוספות מעל ל4 הקומות המותרות". מן הדין שבקשה לחריגה תלווה בהנמקה. מה הנימוק של העירייה להצדקת החריגה על איזה צורך זה בא לענות 2. הגדלת מספר הדירות מ14 ל36 בשישה בניינים תגדיל את נפח התנועה ברחוב האמוראים לממדים בלתי סבירים. לרחוב יש רק מוצא אחד, וכבר היום יש קשיים בכניסה וביציאה מן הרחוב. מכיוון שגם ברחובות הסמוכים, הסבוראים וברגסון, צפוי בינוי בהיקף מאסיבי, יחול גידול עצום בהיקף התנועה המתנקזת לרחוב אנדרסן. בתנאים אלה נעשית בעיית התנועה באזור לבלתי פתירה. אם יש לעירייה פתרון, היא מתבקשת להציגו לתושבי רחוב האמוראים.
25	קרינדל שירצקי יפה - האמוראים 1,	היות ולא קבלנו הודעה במסירה אישית על הבניה, טרם הספקנו

#	מתנגדים	נימוק
	תל אביב - יפו 6920719, שירצקי שרל - האמוראים 1, תל אביב - יפו 6920719	לקבל חוות דעת מומחים ולהתקשר עם עורך דין. אנו שומרים לעצמנו את הזכות לעשות זאת במועד מאוחר יותר. התנגדותנו מבוססת על הוספת מספר כה גדול של דירות (140%) והוספת קומות כה רבות (מ-3 קומות על עמודים ל-10 קומות). כמו כן בנין זה מתווסף לפרויקט בן 4 בנינים זהים, המתוכנן להבנות בהאמוראים 3,5,7,9, ואשר ישפיע לרעה על אופיו של הרחוב קימת רק כניסה אחת לרחוב המתנקזת אל רחוב אנדרסן, שהינו רחוב קטן וצר ואשר אליו מתנקזת כל התנועה מרחוב ברגסון וחלק מהתנועה מרחובות יהודה הנשיא והסבוראים. תוספת של עוד עשרות מכוניות תגרום לבעיה תחבורתית קשה וסיכון חיי אדם בשעת חירום או מצוקה. מצורף גם מכתב התנגדות.
26	קרני דניאלה וספיר - ת.ד. 469, רמת השרון 4710401	
27	רבן יעל - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	בהמשך להתנגדות שהגשתי מצרפת מסמך
28	רבן יעל - האמוראים 6, תל אביב - יפו 6920724	אם תבוצע התכנית תהיה פגיעה חמורה באיכות החיים של דיירי הרחוב בכלל ושלי ושלי הדיירים בבנין שלי בפרט. 1. פגיעה בחניה: כיום יש מגרש חניה גדול המשותף לכל הבניינים ברחוב. כבר היום הוא צר מלהכיל את כל המכוניות של הדיירים וכלילה אנשים חונים על המדרכות או ברחובות רחוקים.. לבנין שלי בפרט יש בעייה חמורה עוד יותר היות ואין חניות פרטיות ואנחנו תלויים לחלוטין בחניה המשותפת. אמתאשר התכנית לבניית בניינים של 10 קומות במקום 4 קומות - לכל הבניינים בצד המערבי של הרחוב - מספרים אי זוגיים כולל בנין 11 (לא כולל האמוראים 1) תיווצר מצוקת חניה חמורה ביותר. גם אם יהיה חניון תת קרקעי בבניינים החדשים. תהיה תוספת של עשרות דירות ושל עשרות מכוניות לפחות. החניון לא יספיק להכיל את כל המכוניות של הדירות החדשות (לעתים יש 2-3 מכוניות) וכמובן לא את המכוניות של המבקרים ושל האורחים של הדירות החדשות. ופעם נוספת: לי ולאורחי ולשאר דיירי הדנין שלנו תהיה חניה פנויה. 2. תוספת של עשרות רבות של מכוניות תסתום לחלוטין את נתיב היציאה מהרחוב, בעיקר לכיוון היציאה לנתיב המהיר דרך נמיר ולצד דרום. הרמזור ברחוב טאגור לא יוכל לעמוד בעומס והיציאה מהשכונה בשעות הלחץ תהיה בלתי אפשרית ולסיום: קניתי את הדירה שלי לפני 3 שנים, כי חשבתי שמיקום הרחוב בשכונה הירוקה מתאים לי ולבני משפחתי שנעזרים בשירותי הבייביסיטינג שלי ומרבים להחנות את רכביהם בשעות היום והערב והלילה ליד הבית. לא מתקבל על הדעת שתתנו היתר לבניינים מרובי קומות ותפגעו בצורה כה אנושה באיכות החיים של כל הדיירים

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד סה"כ), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 3/38 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 מרתפי חניה , עבור 34 יחידות דיור סה"כ.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה בין החלקה הנידונה והחלקה הגובלת מצפון ברחוב האמוראים 13 מספר 49;
- הקטנת תקן חניה ל 1:1 בהתאם למדיניות עריית תל אביב;
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 15 מ' לכיוון שפ"פ לעומת 25 מ' המותרים לפי התב"ע בכפוף לאישור מועצה ארצית;
- הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ'
- הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' ל 2.80 מ' לצורך הקמת יח"ד;
- הקמת מחסנים משיעור של 23% במקום 5% המותרים ע"פ 1/ע בקומת מרתף חלקית מינוס שלוש.

עיר ללא הפסקה

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 186,496.00 ₪.

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 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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות ולנושא זיקת הנאה הדדית בין חלקה 48 בגוש 7223 (האמוראים 11) וחלקה מספר 49 בגוש 7223 (האמוראים 13)..
2	אישור אגף שפ"ע על הקמת השפ"פ.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	התנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור בקשה מקבילה מספר 18-0402 ברחוב האמוראים 13. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דין ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

אלנה דוידזון: מדובר ב-6 בקשות. כולן מ-2018. 6 הבקשות היו בוועדת ערר. מדובר בהתחלת פרויקט של תמ"א 38. אישרנו בבקשות האלה גם הקלה כמותית, שינוי קווי בניין, 2 קומות נוספות וב-6 הבקשות הוגש ערר. אנחנו קיבלנו תשובה מהחלטת ועדת הערר שבפרויקט תמ"א 38 אנחנו לא יכולים לאשר הקלה כמותית ושינוי קווי בניין. זה לא הקלה, צריך לנמק למה אנחנו משנים קווי בניין שנקבעו על ידי התב"ע. אחרי 3 שנים הוגשו תוכניות מתוקנות והשלמת פרסומים, כי 2 בקשות באמוראים 11 ו-13 יש מרתף משותף והם לא ביקשו הקלה, וב-4 הבקשות זה אותו הדבר. כמעט בכל בניין יש 34 יחידות דיור כפול 6, זה 204 יחידות דיור. אני חושבת שהיה שיתוף פעולה עם הצוות לאחר החלטת ועדת הערר והגענו לתוצאה סופית, תוצאה חיובית.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול, בבקשה כתוב מותר 7.65 ויש הקלה של 2, אנחנו בסופו של דבר מאשרים 8 קומות, 7.65?

אלנה דוידזון: אנחנו מאשרים 8.65, אנחנו מאשרים את זה ללא הקלה.

הלל הלמן: מאשרים מה שמפורט בחוות הדעת.

מיטל להבי: אני רוצה להבין, בתב"ע מותר 8 נכון, סך הכל כולל תמ"א 38.

אלנה דוידזון: בתב"ע מותר 5 קומות מעל קומת עמודים אפשר לסגור ופלוס 2 קומות נוספות מתוקף תמ"א, פלוס בנייה על הגג לפי ג'1, מגיעים ל-9.65.

אלון טל חנני: תמ"א 38 והתב"ע נותנים להגיע במגרש הזה לכמעט 9 קומות. המדיניות שלנו מגבילה את מספר הקומות, ולכן כאשר מאשרים בבקשה מספר קומות שמותר על פי התמ"א הארצית, בעצם לא מדובר בהקלה, אלא בסטייה מהמדיניות שהוועדה קבעה. הוועדה החליטה שבשכונה הזאת אפשר להקים בניינים עד 8 קומות, אנחנו לפי תוכנית 5000 ולפי תמ"א 38 אפשר להגיע ל-9 ורבע קומות.

מיטל להבי: אין הקלה על המתאר. המתאר נותנת עד 8 באזור הזה.

אלון טל חנני: כאשר יש לך מדיניות ומגבילה את מספר קומות שיכולה בפועל לקבל מתמ"א, התמ"א נותנת תוספת מקסימלית של 3.5 קומות, המדיניות באה והגבילה שאפשר לתת תוספת של 2 קומות ולכן את ההשלמה של שאר הקומות לא נותנים כהקלה. אנחנו מודים שבמקרה הזה אנחנו סוטים מהמדיניות, ומבקשים לאשר פה בניין במקום 7.65 - 8.65 בהתאם לסיכומים שהיו פה לבקשה. ולכן זה בעצם לא הקלה, מדובר בסטייה מהמדיניות.

מיטל להבי: תב"ע ומתאר סטטוטורי זה חוק. אם המדיניות גוברת על זה או לא, אני לא יודעת, אמרת 5 פלוס 2, פלוס 0.65, הבנתי מתחילת השיח שאנחנו מדברים על 5 בניינים, יש משמעות בתחבורה, בחנייה, בגני הילדים, אני שואלת מתוקף מה הקומה הנוספת?

אודי כרמלי: מה שקרה כאן, אני מזכיר אנחנו עובדים עם הרבה כתמים רחבים כאן, יש כתם רחב של מתאר שלא מתייחס פר מגרש אלא פר שכונה שלמה שקבע גובה, לא 8 קומות קבע 9 קומות. המתאר מאפשר שם 9 קומות ויש לוועדה מדיניות בצבעים רחבים שקבעה באזורים שונים בעיר ברמה של רזולוציה של שכונות, איך הוועדה המקומית רואה את תמ"א 38. פה יש מתחם שבמצב תיאורטי היה יכול לבוא עם תב"ע, תואמת מתאר עם הנפחים האלה שאנחנו מגיעים אליהם כאן. הבחירה היתה ללכת לתמ"א 38, גם כדי לעזור למתחם לממש את זה, זה מערכת היחסים כאן, לכן אלון מדגיש כאן.

מיטל להבי: יש כאן תועלת ציבורית?

אלון טל חנני: בעצם מה שאנחנו רואים כאן, הוגשו 6 בקשות, 4 מגרשים ובעצם ביקשנו לאחד את המרתפים, את הכניסות של הרמפות כדי למנוע בעיה להולכי הרגל ברחוב, ביקשנו תקן חנייה מופחת, לצמצם את העומס חנייה שנדרשים פה, יש מאחור שפ"פ שביקשנו גם כן לטפל בו ולשפץ אותו, לרבות מעברים.

אודי כרמלי: זה התועלת הציבורית שהשגנו בדבר הזה, במקום שלכל בקשה תוגש בנפרד רמפה נפרדת, המדרכה תהיה מחוררת על ידי רמפות, ביקשנו רמפה אחת.

אלון טל חנני: רואים שיש פה רמפה משותפת, היא אמורה לשרת את כל המגרשים ולמנוע את הבעיה של הפרעה לציבור בנושא החנייה.

אלחנן זבולון: אגב, איך התקן 1 ל-1 ולא 0.8?
אודי כרמלי: זאת לא תב"ע חדשה.
אלחנן זבולון: אבל זה תמ"א 38.
אודי כרמלי: התקן בצפון יודע לעלות גם ל-1 על 1.
ליאור שפירא: להקריא את ההחלטות לכל אחד ואחד מהאמוראים.
הראלה אברהם אוזן: מבקשת בתחילת ההחלטה לאשר את הסטייה ממדיניות תמ"א 38.
מיטל להבי: אבל זה סטייה גם מהתמ"א וגם מהמתאר?
הלל הלמן: לא, רק מהמדיניות.
ליאור שפירא: האמוראים 13, לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל עמודים.
2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (14 יח"ד סה"כ), והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 מרתפי חניה, עבור 34 יחידות דיור סה"כ. כולל ההקלות הבאות:
 19. הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה בין החלקה הנידונה והחלקה הגובלת מצפון ברחוב האמוראים 13 מספר 49;
 20. הקטנת תקן חניה ל 1:1 בהתאם למדיניות עריית תל אביב;
 21. הקטנת קו הבניין האחורי עד 15 מ' לכיוון שפ"פ לעומת 25 מ' המותרים לפי התב"ע בכפוף לאישור מועצה ארצית;
 22. הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
 23. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' ל 2.80 מ' לצורך הקמת יח"ד;
 24. הקמת מחסנים משיעור של 23% במקום 5% המותרים ע"פ ע/1 בקומת מרתף חלקית מינוס שלוש. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 186,496.00 ₪.

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	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות ולנושא זיקת הנאה הדדית בין חלקה 48 בגוש 7223 (האמוראים 11) וחלקה מספר 49 בגוש 7223 (האמוראים 13) ..
2	אישור אגף שפ"ע על הקמת השפ"פ.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור בקשה מקבילה מספר 18-0402 ברחוב האמוראים 13. הוצעת ההיתרים תהיה בזמנית.

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.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

האמורים 5

7223/45	גוש/חלקה	18-0818	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	29/05/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2149-005	תיק בניין
1,199.77	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין

דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

ז'ראר גל אור

נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר שנאים, עוגנים פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר עגלות ו2 דירות. פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 34 פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבים פירוט המבוקש בחצר: גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50 הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ. לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70 ו7223 בגוש 471. כולל ההקלות הבאות:

- קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;
- הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
- הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
- הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.
- הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38.

תנאים למתן היתר

התנאי

1

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

#	התנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה (472) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	
5	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
6	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 70, 47, 45, 46)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 97,154.80.

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 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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	התנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

אלנה דוידזון: מדובר ב-6 בקשות. כולן מ-2018. 6 הבקשות היו בוועדת ערר. מדובר בהתחלת פרויקט של תמ"א 38. אישרנו בבקשות האלה גם הקלה כמותית, שינוי קווי בניין, 2 קומות נוספות וב-6 הבקשות הוגש ערר. אנחנו קיבלנו תשובה מהחלטת ועדת הערר שבפרויקט תמ"א 38 אנחנו לא יכולים לאשר הקלה כמותית ושינוי קווי בניין. זה לא הקלה, צריך לנמק למה אנחנו משנים קווי בניין שנקבעו על ידי התב"ע. אחרי 3 שנים הוגשו תוכניות מתוקנות והשלמת פרסומים, כי 2 בקשות באמוראים 11 ו-13 יש מרתף משותף והם לא ביקשו הקלה, וב-4 הבקשות זה אותו הדבר. כמעט בכל בניין יש 34 יחידות דיור כפול 6, זה 204 יחידות דיור. אני חושבת שהיה שיתוף פעולה עם הצוות לאחר החלטת ועדת הערר והגענו לתוצאה סופית, תוצאה חיובית.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול, בבקשה כתוב מותר 7.65 ויש הקלה של 2, אנחנו בסופו של דבר מאשרים 8 קומות, 7.65?

אלנה דוידזון: אנחנו מאשרים 8.65, אנחנו מאשרים את זה ללא הקלה.

הלל הלמן: מאשרים מה שמפורט בחוות הדעת.

מיטל להבי: אני רוצה להבין, בתב"ע מותר 8 נכון, סך הכל כולל תמ"א 38.

אלנה דוידזון: בתב"ע מותר 5 קומות מעל קומת עמודים אפשר לסגור ופלוס 2 קומות נוספות מתוקף תמ"א, פלוס בנייה על הגג לפי ג'1, מגיעים ל-9.65.

אלון טל חנני: תמ"א 38 והתב"ע נותנים להגיע במגרש הזה לכמעט 9 קומות. המדיניות שלנו מגבילה את מספר הקומות, ולכן כאשר מאשרים בבקשה מספר קומות שמותר על פי התמ"א הארצית, בעצם לא מדובר בהקלה, אלא בסטייה מהמדיניות שהוועדה קבעה. הוועדה החליטה שבשכונה הזאת אפשר להקים בניינים עד 8 קומות, אנחנו לפי תוכנית 5000 ולפי תמ"א 38 אפשר להגיע ל-9 ורבע קומות.

מיטל להבי: אין הקלה על המתאר. המתאר נותנת עד 8 באזור הזה.

אלון טל חנני: כאשר יש לך מדיניות ומגבילה את מספר קומות שיכולה בפועל לקבל מתמ"א, התמ"א נותנת תוספת מקסימלית של 3.5 קומות, המדיניות באה והגבילה שאפשר לתת תוספת של 2 קומות ולכן את ההשלמה של שאר הקומות לא נותנים כהקלה. אנחנו מודים שבמקרה הזה אנחנו סוטים מהמדיניות, ומבקשים לאשר פה בניין במקום 7.65 - 8.65 בהתאם לסיכומים שהיו פה לבקשה. ולכן זה בעצם לא הקלה, מדובר בסטייה מהמדיניות.

מיטל להבי: תב"ע ומתאר סטטוטורי זה חוק. אם המדיניות גוברת על זה או לא, אני לא יודעת, אמרת 5 פלוס 2, פלוס 0.65, הבנתי מתחילת השיח שאנחנו מדברים על 5 בניינים, יש משמעות בתחבורה, בחנייה, בגני הילדים, אני שואלת מתוקף מה הקומה הנוספת?

אודי כרמלי: מה שקרה כאן, אני מזכיר אנחנו עובדים עם הרבה כתמים רחבים כאן, יש כתם רחב של מתאר שלא מתייחס פר מגרש אלא פר שכונה שלמה שקבע גובה, לא 8 קומות קבע 9 קומות. המתאר מאפשר שם 9 קומות ויש לוועדה מדיניות בצבעים רחבים שקבעה באזורים שונים בעיר ברמה של רזולוציה של שכונות, איך הוועדה המקומית רואה את תמ"א 38. פה יש מתחם שבמצב תיאורטי היה יכול לבוא עם תב"ע, תואמת מתאר עם הנפחים האלה שאנחנו מגיעים אליהם כאן. הבחירה היתה ללכת לתמ"א 38, גם כדי לעזור למתחם לממש את זה, זה מערכת היחסים כאן, לכן אלון מדגיש כאן.

מיטל להבי: יש כאן תועלת ציבורית?

אלון טל חנני: בעצם מה שאנחנו רואים כאן, הוגשו 6 בקשות, 4 מגרשים ובעצם ביקשנו לאחד את המרתפים, את הכניסות של הרמפות כדי למנוע בעיה להולכי הרגל ברחוב, ביקשנו תקן חנייה מופחת, לצמצם את העומס חנייה שנדרשים פה, יש מאחור שפ"פ שביקשנו גם כן לטפל בו ולשפץ אותו, לרבות מעברים.

אודי כרמלי: זה התועלת הציבורית שהשגנו בדבר הזה, במקום שלכל בקשה תוגש בנפרד רמפה נפרדת, המדרכה תהיה מחוררת על ידי רמפות, ביקשנו רמפה אחת.

אלון טל חנני: רואים שיש פה רמפה משותפת, היא אמורה לשרת את כל המגרשים ולמנוע את הבעיה של הפרעה לציבור בנושא החנייה.

אלחנן זבולון: אגב, איך התקן 1 ל-1 ולא 0.8?
אודי כרמלי: זאת לא תב"ע חדשה.
אלחנן זבולון: אבל זה תמ"א 38.
אודי כרמלי: התקן בצפון יודע לעלות גם ל-1 על 1.
ליאור שפירא: להקריא את ההחלטות לכל אחד ואחד מהאמוראים.
הראלה אברהם אוזן: מבקשת בתחילת ההחלטה לאשר את הסטייה ממדיניות תמ"א 38.
מיטל להבי: אבל זה סטייה גם מהתמ"א וגם מהמתאר?
הלל הלמן: לא, רק מהמדיניות.
ליאור שפירא: האמוראים 13, לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל עמודים.
2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ.
- לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70 ו-47 בגוש 7233. כולל ההקלות הבאות:
25. קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;
26. הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
27. הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
28. הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.
29. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 70, 47, 45, 46)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם

#	תנאי
	אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

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	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור 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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הזדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

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.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

האמורים 7

7223/46	גוש/חלקה	18-0872	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	07/06/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2149-007	תיק בניין
1,219.23	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין

דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

עורך הבקשה

ז'ראר גל אור

נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1490.47
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר שנאים, עוגנים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר עגלות 21 דירות.
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 34
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבים
פירוט המבוקש בחצר: גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה:הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3א בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ.

לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70 ו47 בגוש 7233.

כולל ההקלות הבאות:

- קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;
 - הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
 - הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
 - הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.
 - הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

התנאי

#

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 70, 47, 45, 46)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 97,154.80.

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 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	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	התנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

אלנה דוידזון: מדובר ב-6 בקשות. כולן מ-2018. 6 הבקשות היו בוועדת ערר. מדובר בהתחלת פרויקט של תמ"א 38. אישרנו בבקשות האלה גם הקלה כמותית, שינוי קווי בניין, 2 קומות נוספות וב-6 הבקשות הוגש ערר. אנחנו קיבלנו תשובה מהחלטת ועדת הערר שבפרויקט תמ"א 38 אנחנו לא יכולים לאשר הקלה כמותית ושינוי קווי בניין. זה לא הקלה, צריך לנמק למה אנחנו משנים קווי בניין שנקבעו על ידי התב"ע. אחרי 3 שנים הוגשו תוכניות מתקנות והשלמת פרסומים, כי 2 בקשות באמוראים 11 ו-13 יש מרתף משותף והם לא ביקשו הקלה, וב-4 הבקשות זה אותו הדבר. כמעט בכל בניין יש 34 יחידות דיור כפול 6, זה 204 יחידות דיור. אני חושבת שהיה שיתוף פעולה עם הצוות לאחר החלטת ועדת הערר והגענו לתוצאה סופית, תוצאה חיובית.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול, בבקשה כתוב מותר 7.65 ויש הקלה של 2, אנחנו בסופו של דבר מאשרים 8 קומות, 7.65?

אלנה דוידזון: אנחנו מאשרים 8.65, אנחנו מאשרים את זה ללא הקלה.

הלל הלמן: מאשרים מה שמפורט בחוות הדעת.

מיטל להבי: אני רוצה להבין, בתב"ע מותר 8 נכון, סך הכל כולל תמ"א 38.

אלנה דוידזון: בתב"ע מותר 5 קומות מעל קומת עמודים אפשר לסגור ופלס 2 קומות נוספות מתוקף תמ"א, פלוס בנייה על הגג לפי ג1, מגיעים ל-9.65.

אלון טל חנני: תמ"א 38 והתב"ע נותנים להגיע במגרש הזה לכמעט 9 קומות. המדיניות שלנו מגבילה את מספר הקומות, ולכן כאשר מאשרים בבקשה מספר קומות שמותר על פי התמ"א הארצית, בעצם לא מדובר בהקלה, אלא בסטייה מהמדיניות שהוועדה קבעה. הוועדה החליטה שבשכונה הזאת אפשר להקים בניינים עד 8 קומות, אנחנו לפי תוכנית 5000 ולפי תמ"א 38 אפשר להגיע ל-9 ורבע קומות.

מיטל להבי: אין הקלה על המתאר. המתאר נותנת עד 8 באזור הזה.

אלון טל חנני: כאשר יש לך מדיניות ומגבילה את מספר קומות שיכולה בפועל לקבל מתמ"א, התמ"א נותנת תוספת מקסימלית של 3.5 קומות, המדיניות באה והגבילה שאפשר לתת תוספת של 2 קומות ולכן את ההשלמה של שאר הקומות לא נותנים כהקלה. אנחנו מודים שבמקרה הזה אנחנו סוטים מהמדיניות, ומבקשים לאשר פה בניין במקום 7.65 - 8.65 בהתאם לסיכומים שהיו פה לבקשה. ולכן זה בעצם לא הקלה, מדובר בסטייה מהמדיניות. **מיטל להבי:** תב"ע ומתאר סטטוטורי זה חוק. אם המדיניות גוברת על זה או לא, אני לא יודעת, אמרת 5 פלוס 2, פלוס 0.65, הבנתי מתחילת השיח שאנחנו מדברים על 5 בניינים, יש משמעות בתחבורה, בחנייה, בגני הילדים, אני שואלת מתוקף מה הקומה הנוספת?

אודי כרמלי: מה שקרה כאן, אני מזכיר אנחנו עובדים עם הרבה כתמים רחבים כאן, יש כתם רחב של מתאר שלא מתייחס פר מגרש אלא פר שכונה שלמה שקבע גובה, לא 8 קומות קבע 9 קומות. המתאר מאפשר שם 9 קומות ויש לוועדה מדיניות בצבעים רחבים שקבעה באזורים שונים בעיר ברמה של רזולוציה של שכונות, איך הוועדה המקומית רואה את תמ"א 38. פה יש מתחם שבמצב תיאורטי היה יכול לבוא עם תב"ע, תואמת מתאר עם הנפחים האלה שאנחנו מגיעים אליהם כאן. הבחירה היתה ללכת לתמ"א 38, גם כדי לעזור למתחם לממש את זה, זה מערכת היחסים כאן, לכן אלון מדגיש כאן.

מיטל להבי: יש כאן תועלת ציבורית?

אלון טל חנני: בעצם מה שאנחנו רואים כאן, הוגשו 6 בקשות, 4 מגרשים ובעצם ביקשנו לאחד את המרתפים, את הכניסות של הרמפות כדי למנוע בעיה להולכי הרגל ברחוב, ביקשנו תקן חנייה מופחת, לצמצם את העומס חנייה שנדרשים פה, יש מאחור שפ"פ שביקשנו גם כן לטפל בו ולשפץ אותו, לרבות מעברים.

אודי כרמלי: זה התועלת הציבורית שהשגנו בדבר הזה, במקום שלכל בקשה תוגש בנפרד רמפה נפרדת, המדרכה תהיה מחוררת על ידי רמפות, ביקשנו רמפה אחת.

אלון טל חנני: רואים שיש פה רמפה משותפת, היא אמורה לשרת את כל המגרשים ולמנוע את הבעיה של הפרעה לציבור בנושא החנייה.

אלחנן זבולון: אגב, איך התקן 1 ל-1 ולא 0.8?

אודי כרמלי: זאת לא תב"ע חדשה.

אלחנן זבולון: אבל זה תמ"א 38.
אודי כרמלי: התקן בצפון יודע לעלות גם ל-1 על 1.
ליאור שפירא: להקריא את ההחלטות לכל אחד ואחד מהאמוראים.
הראלה אברהם אוזן: מבקשת בתחילת ההחלטה לאשר את הסטייה ממדיניות תמ"א 38.
מיטל להבי: אבל זה סטייה גם מהתמ"א וגם מהמתאר?
הלל הלמן: לא, רק מהמדיניות.
ליאור שפירא: האמוראים 13, לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר סטייה ממדיניות תמ"א 38 לעניין תוספת קומה נוספת בלבד מעל 7.65 קומות המותרות באזור, שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל עמודים.
 2. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3 בעל 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, עבור 33 יחידות דיור סה"כ.
 - לרבות הקמת מרתף על ידי עוגנים זמנים ובזיקת הנאה הדדית עבור חלקות (כולל חלקה נידונה) מספר 45,46,70 בגוש 7233. כולל ההקלות הבאות:
 30. קביעת קו בניין אחורי של 15.0 מ' במקום 25 מ' בכפוף לאישור הולנת"ע;
 31. הבלטת גזוזטראות בלבד בחזית קדמית בשיעור 1.6 מ' מעבר לקו מותר המותר של 4.00 מ' (40%);
 32. הגבהת קומת הגג ל 3.15 מ' במקום 3.00 מ' המותרים.
 33. הקמת מרתף חניה אחד לחלקות 70,47,46,45 בגוש 7223 הכולל פתרון חניה משותף לרבות זיקת הנאה הדדית בין החלקות.
 34. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ' לצורך הסדרת יח"ד בהתאם למדיניות תמ"א 38.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות 70, 47, 45, 46)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	חבות בכל אגרות, היטלים, דמי הקמה, תשלומי פיתוח ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת השפ"פ ו/או בהוצאתו של ההיתר תחול על מבקשי ההיתר בלבד.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#	תנאי
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 97,154.80 ₪.

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	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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור 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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית לרבות מחסנים וחניות בקומות המרתף.
2	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
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

#	תנאי
1	לא ניתן להוציא היתר עבור הבקשה הנידונה ללא אישור כל הבקשות ברחוב האמוראים 9-3. הוצעת ההיתרים תהיה בו זמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אינשטיין 43, אינשטיין 45

6649/232	גוש/חלקה	23-0580	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	23/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0930-043	תיק בניין
1,610.00	שטח	22-00206	בקשת מידע

מבקש הבקשה

קבוצת אלפא י.ג. יזמות ובנייה בע"מ
אינשטיין 40, תל אביב - יפו 6910203

עורך הבקשה

שאול יסקי
אבן גבירול 17, תל אביב - יפו 6407719

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1224.63
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חדר טרפו, חדר משאבות, מאגר מים, זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקה הגובלת 234
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, כמות חדרי שירותים: 3
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 28
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.20
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע המיועדת בחלקה לשטחי מסחר עתידיים, מעל 2 קומות מרתף.

כולל ההקלות הבאות:

- הוספת 2 קומות מעבר ל 5.65 קומות המותרות ע"פ תוכניות חלות והקמת בניין בן 7.65 קומות בהתאם לתיאום תכנון
- עבור הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 4.50 מ' בהתאם לחו"ד צוות התכנון.

35. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן מדובר בבקשה מכוח תמ"א 38 ולא בתוכנית איחוד וחלוקה. הבקשה תואמת את המדיניות ותיאום התכנון שכולל פתרון תנועת עידי בזיקת הנאה תת קרקעית. יש לציין שהבקשה אינה כוללת מסחר בפועל ולצורך ייעוד מסחרי תידרש הגשת בקשת שינויים חדשה.

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 הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה חתום על ידי עריית תל אביב
3	הגשת תקנה 27 הכוללת סימון זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות וזיקת הנאה עתידית למעבר לכלי רכב עבור חלקה גובלת מצפון מספר 234.
4	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור ועדה מחוזית לפני הוצאת היתר בניה
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לא יותר שימוש בשטח התת"ל כשטח התארגנות.
3	לא יותר כל בינוי בתחום התת"ל (זמני או קבוע) ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכד' בתחום התת"ל, אלא בתיאום עם נת"ע.
4	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 46,559.5
7	מפרט שימור עצים בוגרים של שבתאי גונן מתאריך 26.5.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
3	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף דרכים לתכנית הפיתוח והתאמה לתכנון העירוני לרחוב איינשטיין
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	קבלת אישור מכון בקרה טרם תחילת עבודות בניה
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב של 10.00 מ' בקומת הקרקע על שם עריית תל אביב.
2	הצגת אישור על ביצוע הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה בהתאם להסכם חתום על ידי עריית תל אביב
3	רישום בפועל של תקנה 27 הכוללת סימון זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
4	רישום בספר המקרקעין זיקת הנאה עבור רמפה לירידה לחניה ועבור מעבר במרתפי החניה לחלקה גובלת מצפון מספר 234
5	רישום בפועל של תקנה 27 בספר המקרקעין לנושא שטחים משותפים, השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר ולנושא זיקת הנאה למעבר במרתף וברמפה לחלקה גובלת מצפון מספר 234.
6	קבלת חו"ד מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
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 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 20 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

אלנה דוידזון: פרויקט תמ"א 38, יש תוכנית עיצוב. כאן מדברים על הקמת בריכה שחייה בגג עליון ואני מבקשת להוסיף הקלה נוספת, הקמת בריכת שחייה על גג עליון.
 ליאור שפירא: מה ההקלה הנוספת?
 אודי כרמלי: מוסיפה על הרשימה של ההקלות, הקמת בריכה בגג עליון.
 אלון טל חנני: המגרש מוקף בשצ"פים, יש התחדשות עירונית, לא נותנים כניסה ישירות מרחוב אינשטיין, בחלקה הגובלת מצפון אלינו תהיה גישה עתידית. ביקשנו שבתכנון של קומת המרתף של הבניין הזה יראה מעבר עתידי לזיקת הנאה. המגרש שירצה לבנות, יהיה לו מעבר תת הקרקע, להתנגדות שהגישו המתנגדים אין הצדקה שכן נאפשר גישה מרחוב אינשטיין.
 ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

1. לאחר את הבקשה להריסת בניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע המיועדת בחלקה לשטחי מסחר עתידיים, מעל 2 קומות מרתף. כולל ההקלות הבאות:
 - הוספת 2 קומות מעבר ל 5.65 קומות המותרות ע"פ תוכניות חלות והקמת בניין בן 7.65 קומות בהתאם לתיאום תכנון
 - עבור הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 4.50 מ' בהתאם לחו"ד צוות התכנון.
 - הקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בגג עליון;
 לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן מדובר בבקשה מכוח תמ"א 38 ולא בתוכנית איחוד וחלוקה.
 הבקשה תואמת את המדיניות ותיאום התכנון שכולל פתרון תנועתי עתידי בזיקת הנאה תת קרקעית. יש לציין שהבקשה אינה כוללת מסחר בפועל ולצורך ייעוד מסחרי תידרש הגשת בקשת שינויים חדשה.

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 הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה חתום על ידי עריית תל אביב
3	הגשת תקנה 27 הכוללת סימון זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות וזיקת הנאה עתידית למעבר לכלי רכב עבור חלקה גובלת מצפון מספר 234.
4	בהתאם להוראות תמ"א 70 יש לקבל אישור ועדה מחוזית לפני הוצאת היתר בניה
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	לא יותר שימוש בשטח התת"ל כשטח התארגנות.
3	לא יותר כל בינוי בתחום התת"ל (זמני או קבוע) ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכד' בתחום התת"ל, אלא בתיאום עם נת"ע.
4	השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 46,559.5
7	מפרט שימור עצים בוגרים של שבתאי גון מתאריך 26.5.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	יש לתאם ולאשר עם נת"ע שטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות.
3	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף דרכים לתכנית הפיתוח והתאמה לתכנון העירוני לרחוב איינשטיין
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	קבלת אישור מכון בקרה טרם תחילת עבודות בניה
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב של 10.00 מ' בקומת הקרקע על שם עריית תל אביב.
2	הצגת אישור על ביצוע הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה בהתאם להסכם חתום על ידי עריית תל אביב
3	רישום בפועל של תקנה 27 הכוללת סימון זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
4	רישום בספר המקרקעין זיקת הנאה עבור רמפה לירידה לחניה ועבור מעבר במרתפי החניה לחלקה גובלת מצפון מספר 234
5	רישום בפועל של תקנה 27 בספר המקרקעין לנושא שטחים משותפים, השטחים הסגורים בקומת הקרקע ירשמו על שם היזם בלבד ולא ניתנים למכירה ומיועדים לשימוש עתידי למסחר ולנושא זיקת הנאה למעבר במרתף וברמפה לחלקה גובלת מצפון מספר 234.
6	קבלת חו"ד מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
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 12 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 20 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

שורר חיים 18א

6627/789	גוש/חלקה	23-1101	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	23/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	א2129-018	תיק בניין
981.00	שטח	22-01457	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורן קושניר

שורר חיים 18א, תל אביב - יפו 6900039

עורך הבקשה

חדוה פרידמנט

סמ קדש 11א, גני תקווה 5592820

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00

פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: צד , שטח התוספת (מ"ר): 39.94, שטח פרגולה (מ"ר): 15.00, חומר הפרגולה: אלומיניום , השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.10, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.59

הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה מעל הקרקע למעט מוסך חניה ומרתף, בבניין קיים (קוטג בקיר משותף), במחצית הצפונית של המגרש , בן קומה אחת מעל קומת מרתף, עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת ובריכת שחיה לא מקורה בחצר.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 29.43 מ"ר השווים ל 6% משטח יחסי של המגרש לצורך שיפור התכנון.

2. חריגה של 10% מקו בניין צידי צפוני של 4.00 מ' ובניה במרחק של 3.60 מ'.

3. הקמת גדר בגבול מגרש אחורי מזרחי בגובה של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' 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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 20 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה מעל הקרקע למעט מוסך חניה ומרתף, בבניין קיים (קוטג בקיר משותף), במחצית הצפונית של המגרש, בן קומה אחת מעל קומת מרתף, עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת ובריכת שחיה לא מקורה בחצר. כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 29.43 מ"ר השווים ל 6% משטח יחסי של המגרש לצורך שיפור התכנון.
2. חריגה של 10% מקו בניין צידי צפוני של 4.00 מ' ובניה במרחק של 3.60 מ'.
3. הקמת גדר בגבול מגרש אחורי מזרחי בגובה של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

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

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 20 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין למגורים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 34 יחידות דיור; כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 40% מקו הבניין המותר השווה ל 2.00 מ'.
2. הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 1.60 מ' מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
3. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ';

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן הבקשה הוגשה עם ההסכמות הנדרשות בחוק ולא הוצגה טענה תכנונית ולא ניתן למנוע התחדשות הבניין עקב הטענות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,166.90 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים של אגרונום שבתאי גון מתאריך 27.1.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

#	התנאי
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 אגף הנכסים
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים בספר המקרקעין;
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	הגשת אישור אגף שפ"ע כי ניטע עץ חדש במדרכה מצפון לעץ מס' 50 שאושר לכריתה
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

אלנה דוידזון: פרויקט תמ"א 38. מאשרים את הסטייה מהמדיניות של קומה אחת. מותר 7.65 מוסיפים 8.65, תואם תוכנית מתאר.

 ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

 הראלה אוזן אברהם: מבקשת לציין בהחלטה שמאשרים סטייה ממדיניות הוועדה.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

- לאשר סטייה ממסמך המדיניות לענין תוספת קומה נוספת בלבד מעבר ל-7.65 קומות המותרות באזור שכן אישור לקומה נוספת ניתן לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 הארצית שמאפשרת תוספת עד 3.5 קומות נוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל עמודים ובנוסף המבוקש תואם תכנונית את התפתחות והתחדשות השכונה ואת רוח תוכנית 5500 המאפשר בינוי ברחוב עד 8.65 קומות.
- לאשר הבקשה להריסת בניין למגורים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 34 יחידות דיור; כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 40% מקו הבניין המותר השווה ל 2.00 מ'
 - הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 1.60 מ' מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
 - הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' ל 3.15 מ';
- לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן הבקשה הוגשה עם ההסכמות הנדרשות בחוק ולא הוצגה טענה תכנונית ולא ניתן למנוע התחדשות הבניין עקב הטענות.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,166.90.
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	מפרט שימור עצים בוגרים של אגרונום שבתאי גונן מתאריך 27.1.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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 אגף הנכסים
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים בספר המקרקעין;

#	תנאי
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	הגשת אישור אגף שפ"ע כי ניטע עץ חדש במדרכה מצפון לעץ מס' 50 שאושר לכריתה
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 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.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

ברודצקי 44, ברודצקי 44א, כפר יונה 2

6769/42	גוש/חלקה	23-1502	בקשה מספר
רמת-אביב	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה מרתפים	סיווג	0985-044	תיק בניין
946.00	שטח	22-02304	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עידן קופרמן

כפר יונה 2, תל אביב - יפו 6905302שירי בטאן קופרמן

כפר יונה 2, תל אביב - יפו 6905302

עורך הבקשה

עדי וינברג

מאנה 17ב, תל אביב - יפו 6436305

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 103.42

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר: חדרי כושר, חלל עבודה, חדר משחקים, ממ"ד בהקלה, חצרות אנגליים בגובה הקומה ע"פ המותר.

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מגורים + מסתור אשפה, גז, תקשורת וחשמל, כמות חדרי שירותים: 1

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: שטחים טכנים, מגורים.

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חוז"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אמצעית מזרחית הקיימת והקמתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין טורי קיים, בן 4 יח"ד צמודות קרקע.

- על המגרש: הריסת מחסן וגדר קיימת מעבר לגבול החלקה הדרומי, הקמת גדרות הפרדה וגדרות בגבולות תת החלקה, כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה כמותית של 3.36 מתוך 6% משטח המגרש היחסי, עבור שיפור תכנון.

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	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
2	הריסת מחסן בתחום המגרש וגדר הפולשת אל שביל, עם ביצוע עבודות הבניה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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 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	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה, לרבות גדר הפולשת אל שביל מדרום
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 19 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אמצעית מזרחית הקיימת והקמתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין טורי קיים, בן 4 יח"ד צמודות קרקע.
- על המגרש: הריסת מחסן וגדר קיימת מעבר לגבול החלקה הדרומי, הקמת גדרות הפרדה וגדרות בגבולות תת החלקה, כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה כמותית של 3.36 מתוך 6% משטח המגרש היחסי, עבור שיפור תכנון.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף

#	תנאי
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
2	הריסת מחסן בתחום המגרש וגדר הפולשת אל שביל, עם ביצוע עבודות הבניה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה, לרבות גדר הפולשת אל שביל מדרום
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

קהילת סופיה 3

6627/130	גוש/חלקה	23-1901	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	31/12/2023	תאריך הבקשה
שינויים שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	סיווג	0812-003	תיק בניין
946.00	שטח	22-03216	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גלית רוטנברג

הגנים 19, רמת השרון 4704320 איל רוטנברג

הגנים 19, רמת השרון 4704320

עורך הבקשה

איתן גורן

יפה נוף 4, תל אביב - יפו 6228802

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: תכנית שינויים תוך כדי בניה, ללא תוספת שטח. התכנית כוללת הגבהת גדר אחורית צפונית בהליך של הקלה.

גן ילדים קיים ממ"ד: כן

צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

הגורם עבדו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להגבהת גדר אחורית הגובלת בשצ"פ, עד לגובה 1.70 מ' ממפלס החצר, בבניין בשלבי בניה, בן 2 קומות, במחצית המזרחית של המגרש.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש אחורי ל 1.70 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ע"פ תקנות החוק.

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להגבהת גדר אחורית הגובלת בשצ"פ, עד לגובה 1.70 מ' ממפלס החצר, בבניין בשלבי בניה, בן 2 קומות, במחצית המזרחית של המגרש.
כולל ההקלה הבאה:
1. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש אחורי ל 1.70 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ע"פ תקנות החוק.

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה כיסופים 12ג

6623/265	גוש/חלקה	24-0035	בקשה מספר
רביבים	שכונה	10/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג		תיק בניין
1,116.00	שטח	21-02674	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יטי אידלסון
כיסופים 12ג, תל אביב - יפו 6935517 עמס אידלסון
כיסופים 12ג, תל אביב - יפו 6935517

עורך הבקשה

אייל אינגבר
השקד 10, גבעת שמואל 5405200

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: בית הקוטג' בנוי עפ"י היתרי בניה מעבר לזכויות המותרות עפ"י תכניות בניין עיר לכן אנו מבקשים הקלה 6% עפ"י החלק היחסי לצורך השלמת סך זכויות הבניה מכח תכ"ע 3408 סעיף 11ב. תוספת בניה לחדר יציאה לגג קיים בהיתר ופרגולות, שימוש המקום כיום: בהיתר בית קוטג' למגורים פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 26.06, שטח פרגולה (מ"ר): 34.11, חומר הפרגולה: מתכת ועץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1977, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 3.00, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.00, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 4.13, הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומות הקיימות והריסת הבניה הקיימת על הגג והסדרת חדר יציאה אל הגג, עם 3 פרגולות קלות מעץ על מרפסת הגג, בקוטג' אמצעי מתוך 4 הקיימים על המגרש. על המגרש: אישור בדיעבד עבור פרגולה קלה בחזית קדמית, והריסת פרגולה נוספת בחזית קדמית, עבור יח"ד דרומית אמצעית, (קוטג' בקיר משותף) מתוך 4 יח"ד הקיימות על המגרש, כולל ההקלה הבאה: 1. בניית חדר יציאה אל הגג בנסיגה חלקית של 0.67 לעומת 2 מ' הנדרשים בחזית קדמית מזרחית וללא נסיגה חלקית של 1.20 מ' בחזית אחורית מערבית. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

התנאי

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת הפרגולות המסומנות להריסה וגג בטון מעל חצר משק, עם ביצוע עבודות הבניה ואישור הפיקוח

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומת המרתף, הקרקע ובקומה העליונה, כולל חדר יציאה אל הגג, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומות הקיימות והריסת הבניה הקיימת על הגג והסדרת חדר יציאה אל הגג, עם 3 פרגולות קלות מעץ על מרפסת הגג, בקוטג' אמצעי מתוך 4 הקיימים על המגרש. על המגרש: אישור בדיעבד עבור פרגולה קלה בחזית קדמית, והריסת פרגולה נוספת בחזית קדמית, עבור יח"ד דרומית אמצעית, (קוטג' בקיר משותף) מתוך 4 יח"ד הקיימות על המגרש, כולל ההקלה הבאה:

- בניית חדר יציאה אל הגג בנסיגה חלקית של 0.67 לעומת 2 מ' הנדרשים בחזית קדמית מזרחית וללא נסיגה חלקית של 1.20 מ' בחזית אחורית מערבית.

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

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת הפרגולות המסומנות להריסה וגג בטון מעל חצר משק, עם ביצוע עבודות הבניה ואישור הפיקוח

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומת המרתף, הקרקע ובקומה העליונה, כולל חדר יציאה אל הגג, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלדד הדני 1, בנימין מטודלה 6

6637/471	גוש/חלקה	23-1220	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	09/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0830-001	תיק בניין
516.00	שטח	21-01826	בקשת מידע

מבקש הבקשה

תומר קוקו השקעות בע"מ
רוז'נסקי מרדכי 9, ראשון לציון 7570600

עורך הבקשה

מאירה מור
גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 412.87, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: חדר אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 6, על הגג: קולטי שמש, פרגולה, בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסת מבנה בן 2 קומות וקומת מרתף ובניה של מבנה בן 3 קומות על קומת עמודים + קומת גג 20 קומות מרתפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות מדרגות יציאה לגג מעל קומת מרתף גלויה בחלקה, עבור 2 יח"ד (קוטגים בקיר משותף), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי, גמל מים במרווח הקדמי, פתח שחרור עשן מרתפים בגדר הצדדית-צפונית, גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת העמודים בשיעור של 0.5 מ' מעבר לגובה של 2.3 מ' (נטו) המותרים, לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים.
- בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי-דרומי מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח).
- בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי-מערבי מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה חצי אוטומטי המתוכנן.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 13/12/22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הריסה בפועל של הגדר החורגת לרחוב טבנקין יצחק כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההריסה בגיליון ההיתר.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 2 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה ירוקה.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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 רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות מדרגות יציאה לגג מעל קומת מרתף גלויה בחלקה, עבור 2 יח"ד (קוטג'ים בקיר משותף), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.

-על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי, גמל מים במרווח הקדמי, פתח שחרור עשן מרתפים בגדר הצדדית-צפונית, גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

39. הגבהת קומת העמודים בשיעור של 0.5 מ' מעבר לגובה של 2.3 מ' (נטו) המותרים, לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים.

40. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי-דרומי מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח).

41. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי-מערבי מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח).

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מתן התחייבות על דעת היועץ המשפטי לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החנייה חצי אוטומטי המתוכנן.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 13/12/22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הריסה בפועל של הגדר החורגת לרחוב טבנקין יצחק כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההריסה בגיליון ההיתר.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 2 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה ירוקה.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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 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.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קרפל ליפא 6

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

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)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת יח"ד חדשה בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים במרווח הצדדי-דרומי (זה אחרי זה), הקמת בריכת שחיה עם חדרי מכונות תת-קרקעיים במרווחים הצדדי-דרומי והאחורי-מזרחי, הקמת מצללות מחומר קל בשלושת המרווחים בהיקף יח"ד, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש ומסתורי מערכות בגדר הקדמית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

בצרוף ההקלות הבאות:

1. תוספת יחסית של 6% (המהווים 16.26 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי התוכניות החלות על המגרש (כולל 5% המרת שטחי שרות מכוח תכנית 3450).

2. צרוף שטח הממ"ד המוצע בקומת המרתף (12.44 מ"ר) ובניית קומת מרתף בשטח של 82.16 מ"ר לעומת 69.78 מ"ר המותרים.

3. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי-דרומי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים.

4. בניית גדר בגבול המגרש האחורי-מזרחי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 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 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	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 03/04/2024:

אלנה דוידזון: המלצת הצוות הייתה שלילית. הוגשה תכנית מתוקנת וניתן לאשר. ליאור שפירא: מאשרים את חוות דעת הצוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש והקמת יח"ד חדשה בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף (קוטג' בקיר משותף).

על המגרש: הסדרת 2 מ"ח מקורים במרווח הצדדי-דרומי (זה אחרי זה), הקמת בריכת שחיה עם חדרי מכונות תת-קרקעיים במרווחים הצדדי-דרומי והאחורי-מזרחי, הקמת מצללות מחומר קל בשלושת המרווחים בהיקף יח"ד, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש ומסתורי מערכות בגדר הקדמית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

בצרוף ההקלות הבאות:

42. תוספת יחסית של 6% (המהווים 16.26 מ"ר) מעבר ל-40% המותרים לפי התוכניות החלות על המגרש (כולל 5% המרת שטחי שרות מכוח תכנית 3450).
 43. צרוף שטח הממ"ד המוצע בקומת המרתף (12.44 מ"ר) ובניית קומת מרתף בשטח של 82.16 מ"ר לעומת 69.78 מ"ר המותרים.
 44. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי-דרומי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים.
 45. בניית גדר בגבול המגרש האחורי-מזרחי בגובה של 1.8 מ' לעומת 1.5 המותרים.
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
- תנאים למתן היתר

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

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	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

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

עלומים 11

6628/182	גוש/חלקה	23-1400	בקשה מספר
אפקה	שכונה	13/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0953-011	תיק בניין
501.00	שטח	22-02571	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה אלימלך

עלומים 11, תל אביב - יפו 6969059 אילנה אלימלך

עלומים 11, תל אביב - יפו 6969059

עורך הבקשה

אנאל יזראילוב אלוש

עץ האפרסק 13, יהוד-מונוסון

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: 1.הכשרה בדיעבד של סגירת חלל כפול

2.יישור חזית קדמית והגדלת חלל מטבח

3.הקמת ממ"ד בקומת מרתף

4.הכשרה בדיעבד של שינוי פתחי חלונות

הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להקמת ממ"ד חדש בקומת המרתף (בנוסף לממ"ד הקיים בקומת הקרקע), תוספת בניה בקומת הקרקע, שינויים פנימיים ובחזיתות, עבור בניין בן 2 קומות עם מדרגות יציאה לגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג').

-על המגרש: הקמת מצללה מחומר קל במרווח הצדדי-מערבי.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 6% (30.06 מ"ר) מעבר ל-35% (המהווים 175.35 מ"ר) המותרים לפי תוכניות החלות על המגרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

התנאי

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

#	התנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת תכנית החתומה על ידי מנהל מקרקעי ישראל.
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	הריסת הרצפה בקומת הקרקע לפי הסימון הצהוב בתכנית תנוחת הקומה, הריסת הבניה הקיימת שלא בהיתר על הגג, כמסומן בצבע צהוב בתכנית הבקשה.
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 9 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להקמת ממ"ד חדש בקומת המרתף (בנוסף לממ"ד הקיים בקומת הקרקע), תוספת בניה בקומת הקרקע, שינויים פנימיים ובחזיתות, עבור בניין בן 2 קומות עם מדרגות יציאה לגג מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג').
 -על המגרש: הקמת מצללה מחומר קל במרווח הצדדי-מערבי.

כולל ההקלות הבאות:

46. תוספת של 6% (30.06 מ"ר) מעבר ל-35% (המהווים 175.35 מ"ר) המותרים לפי תוכניות החלות על המגרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	הריסת הרצפה בקומת הקרקע לפי הסימון הצהוב בתכנית תנוחת הקומה, הריסת הבניה הקיימת שלא בהיתר על הגג, כמסומן בצבע צהוב בתכנית הבקשה.
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 9 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

#	מתנגדים	נימוק
		אנו גרים בבית פרטי חדש יחסית בן 10 ולא בבית ישן שמועמד לתמ"א עתידי, כך שכול נזק שייגרם לנו הוא קבוע לתמיד ולא נוכל לשפר את מצבנו בעתיד. הבית נרכש על בסיס התנאים והמצב הקיים כיום. בית צמוד בן 5 קומות, הוא מאוד בעייתי. בחורף, כשהשמש נמוכה וגם בעונות המעבר, השמש לא תגיע לקולטני דוד השמש שעל הגג המשופע שלנו שפונה דרומה לכיוון יד המעביר 6. זה יאלץ אותנו להשתמש בחשמל לחימום מים בדוד והגדלה של ההוצאות שלנו. גם תוכניות שהיו לנו לקולטי שמש ליצירת חשמל עצמאית על הגג לא יוכלו להתממש. החצר שלנו היא מעין גן בוטני עם צמחים נדירים ויקרים שנאספו במשך שנים רבות וחלקם בני עשרות שנים. החצר לא תוכל לשמש יותר למטרה הזו בגלל ההצללה והצמחים ימותו. בגלל הקרבה בין שני הבתים, יש חשש רב שהחפירות והעזזעים של הצידוד הכבד יפגעו בבית שלנו שזה בניין שהשקענו כסף רב כדי לקנותו והחלטנו על כך בהתייחסות לאופי הבניינים הסמוכים וגובהם ותחושת המקום הפתוח והמואר ותחושת הפרטיות שלנו בחצר ובמבנה עצמו יפגעו. זה לא מתאים לבנות בניין גבוה בין בתים נמוכים. בין הבניינים יד המעביר 6 ויד המעביר 8 יש גדר שנבנתה על חשבוננו כאשר הבית נבנה. על הגדר תלויים המון צמחים שאנו מטפחים. כול פגיעה בגדר תגרום לנזקים כספיים ולעוגמת נפש. הבת שלנו שסובלת מבעיות בריאותיות גרה אתנו והיא רגישה מאוד לאבק לרעש ולחדרים סגורים ותהיה לנו בעיה גדולה עם התמ"א. הלחץ על מקומות החנייה בסביבה יגבר וכבר עתה יש מצוקה, וגם אם יש לנו חניות משלנו, הרבה פעמים הכניסות חסומות על ידי משאיות, בעלי מקצוע ומכוניות פרטיות. אנו חוששים גם מירידה חדה של ערך הנכס לאור הבית שיוצמד אליו.

התייחסות להתנגדויות:

המתנגדים מתגוררים בבית השכן מצפון.

1. **מומלץ לדחות את ההתנגדות** להקמת הבניין המוצע- מס' הקומות וכן הצפיפות מוצעים בהתאם לתכנית ולמדיניות תמ"א 38 לאזור. על אף עוגמת הנפש התגרם למתנגדים מהבניין ובמהלך עבודות הבניה, לא ניתן למנוע את זכותם של המבקשים להרוס לבנות בניין מחוזק לפי תמ"א 38.
2. **מומלץ לדחות את ההתנגדות** לעניין מצוקת החניה שתיווצר- הבניין המוצע כולל פתרון חניה בהתאם לתקן הנדרש.
3. **מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין הפגיעה בבית המתנגדים והגדר כתוצאה מעבודות הבניה- בניית קומת המרתף אכן מוצעת עד לגבול המגרש עם המתנגדים. לפי הוראת תכנית ע"1 ניתן תנאי לתחילת עבודות להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' וכן תנאי בהיתר לכך שינקטו כל האמצעים הנדרשים על מנת לא לפגוע ביציבות המבנים הגובלים, כמובא בפרק "תנאים" להלן.

4. **מומלץ לדחות את ההתנגדות** לעניין הפגיעה בגדר הקיימת בבית המתנגדים- הבקשה כוללת שימור של הגדר הקיימת אצל השכנים והקמת גדר חדשה במקביל לגדר הקיימת. עם זאת נוספו 2 תנאים כמפורט בסעיף 3 לעיל העוסקים בקומת המרתף אך אשר נכונים גם לעניין הגדר.
5. **מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות** לעניין החצרות האנגליות- מאחר ושטח החצר האנגלית חורג משטח של 10 מ"ר מותר לפאה לפי ההנחיות המרחביות, לאור זאת בתאריך 11/03/24 הוטענה תכנית מתוקנת עם שטח חצר אנגלית שאינו חורג משטח חצר מותר לפאה לפי ההנחיות המרחביות.
6. **מומלץ לא לדון בהתנגדות** לעניין ירידת ערך הנכס- הוועדה דנה בהתנגדויות שמהותן הוא התנגדות לתכנון המוצע והתאמתו לתב"ע החלה על המגרש ולא בהתנגדויות הקשורות לקניין וערך הנכס.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

47. **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 10 יח"ד.**
על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מ"ח אחד לאופנוע במרווח הצדדי-צפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
48. **לאשר פתרון חלופי להסדר 0.67 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- (כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.**

כולל ההקלות הבאות:

- א. בניית קומת עמודים בגובה 3.1 מ' (נטו) במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38 (ובמקום 2.3 מ' המותרים לפי תכנית 1740 החלה על המגרש).
- ב. בניית מרפסות זיזיות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח)
- ג. בניית מרפסות זיזיות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7.0 מ' (28.57% מהמרווח).

49. **לקבל חלקית את ההתנגדות הנובעת מחשש לפגיעה בבית המתנגדים (השכן מצפון) כתוצאה מחפירת קומות מרתף עד לגבול המגרש. לאור זאת, נוספו 2 תנאים לפי תכנית ע'1 לכך שינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה בבית המתנגדים ולהפקדת התקן פוליסת ביטוח צד שלישי, כמובא להלן בפרק "תנאים".**
50. **לקבל חלקית את ההתנגדות לחצרות האנגליות מאחר וששטחן הוצע מעבר ל-10 מ"ר המותרים לפאה בהנחיות המרחביות. לאור זאת, בתאריך 11/03/24 הוטענה תכנית מתוקנת הכוללת חצר אנגלית בשטח של עד ל-10 מ"ר בהתאם למותר.**
51. **לדחות את ההתנגדויות הנובעות ממצוקת החניה, הגדלת הצפיפות והקמת בניין בן 4.65 קומות, מאחר שלמרות עוגמת הנפש העלולה להיגרם למתנגדים, הבניין המוצע תואם את הצפיפות והבינוי המותרים לפי מדיניות תמ"א 38 לאזור, וכן הבניין כולל פתרון חניה בהתאם לתקן הנדרש.**
52. **לדחות את ההתנגדות לעניין ירידת ערך הנכס של המתנגדים מאחר ואינה התנגדות תכנונית.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

התנאי

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
	המרפסות המופרדות ע"י מחיצה בקומה 1 ובקומה 3, המשרתות את אותה יח"ד לא יאוחדו למרפסת אחת בכל דרך שהיא.
	הפרה של כל אחד מהתנאים לעיל תביא לביטול ההיתר באופן מיידי.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,807.8 ₪.
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	מפרט שימור עצים בוגרים של שבתאי גון מתארי 29.1.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	יש לשמר את הגדר הקיימת המפרידה בין המגרשים בסמוך לעץ מס' 102. הגדר החדשה בתחום רדיוס השורשים המוגן תיבנה בסמוך אליה.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
9	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו

עיר ללא הפסקה

- # התנאי
- בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
- 2 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
- 3 הגשת חתימת האגרונום המלווה והקונסטרוקטור כי עץ מס' 102 במגרש הסמוך נשמר ויציב
- 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 אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

2. 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 10 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מ"ח אחד לאופנוע במרווח הצדדי-צפוני, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
 3. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.67 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- (כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.
- כולל ההקלות הבאות:
- א. בניית קומת עמודים בגובה 3.1 מ' (נטו) במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38 (ובמקום 2.3 מ' המותרים לפי תכנית 1740 החלה על המגרש).
 - ב. בניית מרפסות זיזיות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח)
 - ג. בניית מרפסות זיזיות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7.0 מ' (28.57% מהמרווח).
4. לקבל חלקית את ההתנגדות הנובעת מחשש לפגיעה בבית המתנגדים (השכן מצפון) כתוצאה מחפירת קומות מרתף עד לגבול המגרש. לאור זאת, נוספו 2 תנאים לפי תכנית ע'1 לכך שינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת פגיעה בבית המתנגדים ולהפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי, כמובא להלן בפרק "תנאים".
 5. לקבל חלקית את ההתנגדות לחצרות האנגליות מאחר וששטחן הוצע מעבר ל-10 מ"ר המותרים לפאה בהנחיות המרחביות. לאור זאת, בתאריך 11/03/24 הוטענה תכנית מתוקנת הכוללת חצר אנגלית בשטח של עד ל-10 מ"ר בהתאם למותר.
 6. לדחות את ההתנגדויות הנובעות ממצוקת החניה, הגדלת הצפיפות והקמת בניין בן 4.65 קומות, מאחר שלמרות עוגמת הנפש העלולה להיגרם למתנגדים, הבניין המוצע תואם את הצפיפות והבינוי המותרים לפי מדיניות תמ"א 38 לאזור, וכן הבניין כולל פתרון חניה בהתאם לתקן הנדרש.
 7. לדחות את ההתנגדות לעניין ירידת ערך הנכס של המתנגדים מאחר ואינה התנגדות תכנונית.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. המרפסות המופרדות ע"י מחיצה בקומה 1 ובקומה 3, המשרתות את אותה יח"ד לא יאוחדו למרפסת אחת בכל דרך שהיא. הפרה של כל אחד מהתנאים לעיל תביא לביטול ההיתר באופן מיידי.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 16,807.8.
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	מפרט שימור עצים בוגרים של שבתאי גזן מתארי 29.1.23 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	יש לשמר את הגדר הקיימת המפרידה בין המגרשים בסמוך לעץ מס' 102. הגדר החדשה בתחום רדיוס השורשים המוגן תיבנה בסמוך אליה.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
9	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם, והחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

#	תנאי
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 מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	הגשת חתימת האגרונום המלווה והקונסטרוקטור כי עץ מס' 102 במגרש הסמוך נשמר ויציב
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

הופיין 5, הופיין 5א

6649/260	גוש/חלקה	23-1469	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	12/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2025-005	תיק בניין
1,821.00	שטח	22-00667	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שתית בע"מ

ספיר 5, חיפה 3295401.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ

ברודצקי 43, תל אביב - יפו 6905233

עורך הבקשה

מעוז פרייס

החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 2078.45

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטחים נלווים למגורים(ע1), גנרטור, חניה, חדרים טכניים

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: מגורים, מבואות כניסה

פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 45

פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מפוחים, יחידות עיבוי מיזוג אויר

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 45

פירוט נוסף: בניית בניין חדש בעל 7 קומות מעל קומת קרקע על גבי 2 מרתפי חניה סה"כ 45 יחידות דיור

הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	א א - הופיין 5, תל אביב - יפו 6910310	מענה להתנגדות - מצ"ב.
2	אורי שטריקר - אינשטיין 61, תל אביב - יפו 6910220, דניאל וגר - מוריץ דניאל 36, תל אביב - יפו 6934559, ניסים בן חיים - אינשטיין 63, תל אביב - יפו 6910221	מבקשים לזמן אותנו אישית לועדה לדיון בהתנגדויות. 1. ביוב - נכון להיום הביוב של הופיין זורם לצינור הביוב של רחוב בארט רחוב בארט עובר התחדשות עירונית עם תוספת צפויה של הכפלה של מספר הדירות. הקיימות ברחוב ולא יוכל לשאת תוספת של ביוב מהרחוב השכן. לכן מבקשים לבנות צינור ביוב עצמאי לרחוב הופיין ולהזרים את הביוב ישירות לרחוב אינשטיין שלא דרך רחוב בארט

#	מתנגדים	נימוק
		2. חלחול וניקוז מי גשמים - רחוב הופיין גבוה מרחוב בארט ונכון להיום חלק ממי הנגר זורמים לרחוב בארט. אחרי הפרויקט יקטן שטח החילחול בהופיין ויותר מי גשמים יזרמו לרחוב בארט שכבר כיום סובל מבעיית ניקוז לכן אנו מבקשים להגדיל את שטחי החילחול מעל התקן ולהוסיף אמצעים להסטת מי הגשמים לכיוון איינשטיין ולא לבארט 3. עסקה מלאכותית - הפרויקט נשוא ההתנגדות הוא בניין אחד מתוך 3 בניינים עם מרתף חנייה משותף. ההגשה הנפרדת היא עסקה מלאכותית כהגדרתה בחוק ונועדה להימנע מהקצאת שטחי ציבור הנדרשים כאשר מוסיפים 50 דירות חדשות או יותר לפרויקט. כתוצאה מכך נוצר עומס על התשתיות בשכונה ללא מענה. בנוסף, לשם השוואה הבניין באינשטיין 47-55 (5 כניסות, 30 דיירים קיימים) לא מורשה לבצע תמ"א 38 דומה כי העירייה דורשת להצמיד אליו באופן מלאכותי בניין נוסף כדי לקבל שטחי ציבור. אנו דורשים שאת שטחי הציבור יקצו בפרויקט הופיין שם מספר הדירות החדשות יעלה על 30. 4. מבקשים לוודא כי ישנו מעבר להולכי רגל בין רחוב הופיין לשביל המפריד בין הופיין לבארט

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		
2	1. ההתנגדות איננה תכנונית לבניין המוצע. תאום וקבלת אישור מי אביבים ניתן כתנאי להוצאת היתר. 2. הבקשה מוצעת עם שטח חלחול התואם את תקן החלחול הנדרש (15%) למגרש כולו, עבור שלושת הבניינים, ולמעשה אף בשיעור כ-6.4% (כ-35 מ"ר) מעל לשטח החלחול הנדרש. 3. הבקשה היא עבור תוספת של 21 יח"ד בחלקה, הבקשה תואמת את תמ"א 38 ומדיניות הוועדה, ואינה מחויבת בהקצאת שטחי ציבור. הבניינים הנוספים המוזכרים בהתנגדות (הופיין 7 והופיין 9) הם בחלקות שונות מהבניין הנידון וחולקים מרתף משותף לפי דרישת תכנית העיצוב החלה על שלושת הבניינים. 4. הבקשה תואמת את פיתוח שטח שאושר בתכנית העיצוב החלה על המגרש וכוללת מעבר עם זיקת הנאה בין רחוב הופיין לבין השצ"פ המחובר לרחוב בארט אהרון.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

- **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 1)2371, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (עם זיקת הנאה לבניינים השכנים), עבור 45 יח"ד.**
-על המגרש: פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינוי, הקמת קיר תמך ומדרגות המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, עקירות ונטיעות. כולל ההקלות הבאות:

53. **בניה בחזית הבניין הצפונית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מצפון, הופיין 7, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.**
 54. **בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.9 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 3, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.**
 55. **בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון הופיין 7 והופיין 9 בהתאם לדרישת תעא 1)2371.**
 56. **בניית קומת גג חלקית בגובה 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים לפי תכנית.**
 8. **לדחות את ההתנגדות לעניין הזרמת מי הביוב וניהול נגר מאחר וקבלת אישור מי אביבים מהווה תנאי לקבלת היתר הבניה, ואופן הזרמת הביוב הוא לפי שיקול מי אביבים ולא נבחן ע"י הוועדה.**
 9. **לדחות את ההתנגדיות לעניין שטח החלחול מאחר והתכנית שטח חלחול לפי הנדרש,**
 10. **לדחות את ההתנגדות לעניין הקצאת שטחי ציבור מאחר והתכנית כוללת תוספת של 21 יח"ד מעבר ליח"ד הקיימות.**
 11. **לדחות את ההתנגדות לעניין פיתוח השטח מאחר ופיתוח השטח מוצע בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה ומשמר מעבר חופשי הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב הופיין לשצ"פ הגובל ברחוב בארט.**
- 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	קבלת אישור שפ"ע לפיתוח השטח המוצע בבקשה.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

עיר ללא הפסקה

#	התנאי
	להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה בשטחים הפתוחים בחצר הבניין, כמסומן בתכנית ההיתר.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	רישום זיקות הנאה לשימוש הציבור וזיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בגודל 10 לפחות ("4) בשלושת המגרשים הופיין 5,7,9

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

מלי פולישוק: מופיע בעל זכות בנכס אדם אחד. נהוג שיש פירוט של כל בעלי הנכס, אין פירוט ואי אפשר לדעת ניגוד עניינים כי לא יודעים מי הבעלים. מה עושים?

הראלה אברהם אוזן: מה שמפורט בבעל עניין בתחילת הבקשה זה מי הגיש את הבקשה

מלי פולישוק: יש 10 עד 20 בעלי זכות בנכס, בדרך כלל כל בעלי הזכות בנכס מופיעים בשם.

הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק, בהרבה מקרים של התחדשות עירונית הם מיוצגים על ידי בא כוח.

הלל הלמן: בסעיף בעלויות כתוב הנושא הזה. החלקה רשומה כבית משותף בת 24 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי 19 בעלי זכויות בנכס, הם לא מופיעים בבקשה.

אודי כרמלי: אתם, מבחינת ניגוד עניינים, חשופים למה שאתם חשופים. יש המון דברים שקורים כאן, שיכולים להוות לניגוד עניינים, אתם חשופים למה שמופיע בפניכם. במידה ויש כאן עוד איזשהו מידע נסתר שיכול להיות דווקא בעלי זכות בנכס, אין לכם אפשרות לדעת. בעמוד 444, מופיעים כל בעלי הנכס.

הראלה אברהם אוזן: כשאת רואה פירוט של בעלי הזכויות בנכס, זה כי הם חתמו על הבקשה להיתר והגישו אותה ולכן הם נמצאים שם, ואיפה שאת לא רואה, הגיש את הבקשה בן אדם אחד, את לא תראי את שמות השכנים שלו. אני לא יכולה להכריח שכולם יגישו את הבקשה להיתר. נעשה סדר, כשמפורטים בעלי עניין הם אלו שהגישו את הבקשה, קרי, חתמו עליה. בהרבה מאוד מקרים יש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על הבקשה ולכן לא רואים את שמם ברשימה. מה קורה אם בבנין הזה גר בן אדם שאת מכירה ואת לא יודעת את זה בכלל, אז התשובה שלנו אליכם, שאתם לא בניגוד עניינים כי יש הרבה אנשים שאתם מכירים, אחרת לא הייתם יושבים פה, אתם נבחרו ציבור, אתם בניגוד עניינים אם בבנין יש קרוב משפחה שלכם.

מלי פולישוק: הם לא יכולים לדעת.

הראלה אברהם אוזן: בשאלון כתוב מי זה קרוב משפחה של נבחר הציבור. כל אחד מכם שמילא שאלון צריך לדעת בדיוק מי הם האנשים שהוא נמצא מולם בבעיה. שזה קרובי משפחה ואנשים שמקורבים אליכם, אם אתם לא בסיטואציה לא מצופה מכם לדעת שברחוב הופיין 5 גרה האחיינית שלכם.

מיטל להבי: אם מישהו שמגיש בריכה על הגג, אבל אני חושבת שמגשים בנין של 24 יחידות ויש 19 מגישים אז כן הם צריכים להיות רשומים.

הראלה אברהם אוזן: מפורטים בעלי העניין שהגישו את הבקשה, בהרבה מאוד מקרים יש בעלי עניין שלא חתמו על הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

1. לאחר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בנין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בנין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 1)2371, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (עם זיקת הנאה לבניינים השכנים), עבור 45 יח"ד.

על המגרש: פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינוי, הקמת קיר תמך ומדרגות המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בחזית הבנין הצפונית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבנין השכן מצפון, הופיין 7, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
2. בניה בחזית הבנין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.9 מ' מהבנין השכן מדרום, הופיין 3, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
3. בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון הופיין 7 והופיין 9 בהתאם לדרישת תע"א 1)2371.
4. בניית קומת גג חלקית בגובה 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים לפי תכנית.

לדחות את ההתנגדות לעניין הזרמת מי הביוב וניהול נגר מאחר וקבלת אישור מי אביבים מהווה תנאי לקבלת היתר הבניה, ואופן הזרמת הביוב הוא לפי שיקול מי אביבים ולא נבחן ע"י הוועדה. לדחות את ההתנגדויות לעניין שטח החלחול מאחר והתכנית שטח חלחול לפי הנדרש, לדחות את ההתנגדות לעניין הקצאת שטחי ציבור מאחר והתכנית כוללת תוספת של 21 יח"ד מעבר ליח"ד הקיימות.

לדחות את ההתנגדות לעניין פיתוח השטח מאחר ופיתוח השטח מוצע בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה ומשמר מעבר חופשי הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב הופיין לשצ"פ הגובל ברחוב בארט.

ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדין בוועדת הערר.

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	קבלת אישור שפ"ע לפיתוח השטח המוצע בבקשה.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
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

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה בשטחים הפתוחים בחצר הבניין, כמסומן בתכנית ההיתר.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	רישום זיקות הנאה לשימוש הציבור וזיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בגודל 10 לפחות (4") בשלושת המגרשים הופיין 5,7,9

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.

#	מתנגדים	נימוק
		3. ניקוז: מבקשים לתעל את מי הניקוז של הופיין ישירות לאינשטיין. כיום הניקוז מתועל לגינה בין הופיין לבארט ומשם לבארט. 4. הופיין 7 הוא חלק מפרויקט משותף הכולל את הופיין 5,7 ו 9 בעלי מרתף חניה משותף. ההגשה הופרדה מסיבות מלאכותיות כדי להימנע מהקצאת שטחי ציבור ברחוב הנדרשת בפרויקט המוסיף 50 דירות ומעלה. לשם השוואה בפרוייקט אינשטיין 47-55 איננו מורשה לבצע תמא38 דומה כי העיריה דורשת להצמיד אליו בניין סמוך כדי לקבל שטחי ציבור ולכן מדובר באפליה אסורה. נדרש אישור בית משפט לעיסקה מלאכותית זו.
3	מרדכי בו יעקב - בארט אהרון 9, תל אביב - יפו 6910415, שרית בן יעקב - סמטת טאגור 40, תל אביב - יפו 6920342	שלום רב אבקש להיות נוכחת בהתנגדות הנושאים עליהם אני מגישה התנגדות 1. ביוב - תוואי הביוב של הופיין 5,7,9 - כיום הביוב של בניינים אלו יורד לגינה בין הופיין ובארט ומתחבר לקו ביוב ראשי של רחוב בארט בין בארט 6 ל-8. רחוב בארט בתהליכים מתקדמים של התחדשות ומספר הדירות יגדל מ- 142 דירות ל 372 דירות. הקו הוחלף בשנת 2010. בד"כ שיש סתימה בקו ראשי היא קוראת בחיבור של הופיין לבארט (בין בארט 6 ל 8) או בחיבור של בארט 1. תוספת של של 135 דירות על הקו הנ"ל יהיה קטסטרופה. אנו מבקשים שבבניוי החדש הביוב של בניינים אלו (הופיין 5,7,9) יופנה לרחוב הופיין ולא לרחוב בארט. יש לזכור שהכניסה לחניון של בארט 8,10,12 יהיה ליד ובמצב של סתימה סיכוי גבוה שהחניון של בארט 8 יוצף 2. תיעול מי הגשמים - רחוב הופיין גבוה מרחוב בארט - כיום מי הגשם שאינם מחלחלים זורמים לגינה בין הופיין לבארט ומשם זורמים לרחוב בארט דרך בורות חילחול שנשפכים לרחוב בארט וזורמים לקולטן של העיירה בתחילת רחוב בארט. בגלל מרתפי החנייה התוכננים בהופיין ובבארט 8,10,12 לא יהיה שטח חילחול ומי הגשמים יזרמו ויצפו את הגדה המערבית של רחוב בארט (לפני שרחוב בארט יצא להתחדשות עירונית בימי גשם הגדה המערבית של רחוב בארט היתה מוצפת עד גובה המדרכה והתושבים היו צריכים לקפוץ כ1 מ' בכדי לרדת לכביש)- אנו חוששים שהחניות התת קרקעיות יוצפו. בתאריך ה 12.1.2023 נפגשתי עם מר עזרא נוי ברחוב בארט והופיין ב וראה את הבעיות בנושא תיעול מי הגשם. אנו מבקשים לתת את הדעת על נושאים אלו בכדי למנוע הצפות של החניות והרחוב. ולחסית את הביוב של הבניינים החדשים לכיוון הופיין ולא לבארט

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
2	1. הבניין השכן מצפון, הופיין 9 כולל חדר שנאים תת קרקעי עבור שלושת הבניינים הכלולים בתכנית העיצוב. 2-3. ניקוז מי הבניין והנגר וכן הזרמת הביוב נעשים לפי תאום ואישור מי אביבים שניתן כתנאי לקבלת היתר בניה. 4. הבקשה הנידונה היא עבור 21 יח"ד חדשות. הבקשות המקבילות הופיין 5 + הופיין 9 הן עבור בניינים הנמצאים בחלקות שונות ואינן נכללות בבקשה הנידונה.	מומלץ לא לקבל
3	1-2. ניקוז מי הבניין והנגר וכן הזרמת הביוב נעשים לפי תאום ואישור מי אביבים שניתן כתנאי לקבלת היתר בניה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

- **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 2371(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (עם זיקת הנאה לבניינים השכנים), עבור 45 יח"ד.**
על המגרש: הסדרת חצר משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלות הבאות:
 - 57. בניה בחזית הבניין הצפונית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מצפון, הופיין 9, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
 - 58. בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.60 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 5, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
 - 59. בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון ודרום הופיין 5 והופיין 9 בהתאם לדרישת תעא/2371(1).
 - 60. בניית קומת גג בגובה 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים.
- 12. לדחות את ההתנגדויות שמהותן הן חיבור הבניינים ותשתיות החשמל והביוב מאחר ותאום הנ"ל נדרש מול מי אביבים וחברת החשמל וקבלת אישורם הוא תנאי לקבלת היתר.
- 13. לדחות את ההתנגדויות לכך שהבקשה כוללת 50 יח"ד חדשות מאחר והבקשה הנידונה מוצעת על חלקה בודדת (ולא משותפת עם הופיין 5 ו-9 השכנים) וכוללת תוספת של 21 יח"ד בלבד (מעבר ל-24 יח"ד הקיימות).

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	קבלת אישור שפ"ע לפיתוח השטח המוצע בתכנית.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
3	קיר התמך המערבי הפונה לשצ"פ ישלב בתוכו ככל הניתן את אבני הכורכר הקיימות בגדרות אשר יפורקו במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
5	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בתחום החצר הפנוי מבינוי, כמסומן בתכנית ההיתר.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	רישום זיקות ההנאה לשימוש הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין. תכנית תעא 2371(1)
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרשים הופיין 5,7,9
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

מלי פולישוק: מופיע בעל זכות בנכס אדם אחד. נהוג שיש פירוט של כל בעלי הנכס, אין פירוט ואי אפשר לדעת ניגוד עניינים כי לא יודעים מי הבעלים. מה עושים?

הראלה אברהם אוזן: מה שמפורט בבעל עניין בתחילת הבקשה זה מי הגיש את הבקשה

מלי פולישוק: יש 10 עד 20 בעלי זכות בנכס, בדרך כלל כל בעלי הזכות בנכס מופיעים בשמם.

הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק, בהרבה מקרים של התחדשות עירונית הם מיוצגים על ידי בא כוח.

הלל הלמן: בסעיף בעלויות כתוב הנושא הזה. החלקה רשומה כבית משותף בת 24 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי 19 בעלי זכויות בנכס, הם לא מופיעים בבקשה.

אודי כרמלי: אתם, מבחינת ניגוד עניינים, חשופים למה שאתם חשופים. יש המון דברים שקורים כאן, שיכולים להוות לניגוד עניינים, אתם חשופים למה שמופיע בפניכם. במידה ויש כאן עוד איזשהו מידע נסתר שיכול להיות דווקא בעלי זכות בנכס, אין לכם אפשרות לדעת. בעמוד 444, מופיעים כל בעלי הנכס.

הראלה אברהם אוזן: כשאת רואה פירוט של בעלי הזכויות בנכס, זה כי הם חתמו על הבקשה להיתר והגישו אותה ולכן הם נמצאים שם, ואיפה שאת לא רואה, הגיש את הבקשה בן אדם אחד, את לא תראי את שמות השכנים שלו. אני לא יכולה להכריח שכולם יגישו את הבקשה להיתר. נעשה סדר, כשמפורטים בעלי עניין הם אלו שהגישו את הבקשה, קרי, חתמו עליה. בהרבה מאוד מקרים יש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על הבקשה ולכן לא רואים את שמם ברשימה. מה קורה אם בבניין הזה גר בן אדם שאת מכירה ואת לא יודעת את זה בכלל, אז התשובה שלנו אליכם, שאתם לא בניגוד עניינים כי יש הרבה אנשים שאתם מכירים, אחרת לא הייתם יושבים פה, אתם נבחרו ציבור, אתם בניגוד עניינים אם בבניין יש קרוב משפחה שלכם.

מלי פולישוק: הם לא יכולים לדעת.

הראלה אברהם אוזן: בשאלון כתוב מי זה קרוב משפחה של נבחר הציבור. כל אחד מכם שמילא שאלון צריך לדעת בדיוק מי הם האנשים שהוא נמצא מולם בבעיה. שזה קרובי משפחה ואנשים שמקורבים אליכם, אם אתם לא בסיטואציה לא מצופה מכם לדעת שברחוב הופיין 5 גרה האחיינית שלכם.

מיטל להבי: אם מישהו שמגיש בריכה על הגג, אבל אני חושבת שמגישים בניין של 24 יחידות ויש 19 מגישים אז כן הם צריכים להיות רשומים.

הראלה אברהם אוזן: מפורטים בעלי העניין שהגישו את הבקשה, בהרבה מאוד מקרים יש בעלי עניין שלא חתמו על הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

2. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח עבור 24 יח"ד), והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 2371(1), בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (עם זיקת הנאה לבניינים השכנים), עבור 45 יח"ד.
על המגרש: הסדרת חצר משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בחזית הבניין הצפונית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מצפון, הופיין 9, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.

2. בניה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.60 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 5, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
 3. בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון ודרום הופיין 5 והופיין 9 בהתאם לדרישת תעא/2371(1).
 4. בניית קומת גג בגובה 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים.
- לדחות את ההתנגדויות שמהותן הן חיבור הבניינים ותשתיות החשמל והביוב מאחר ותאום הנ"ל נדרש מול מי אביבים וחברת החשמל וקבלת אישורם הוא תנאי לקבלת היתר.
 - לדחות את ההתנגדויות לכך שהבקשה כוללת 50 יח"ד חדשות מאחר והבקשה הנידונה מוצעת על חלקה בודדת (ולא משותפת עם הופיין 5 ו-9 השכנים) וכוללת תוספת של 21 יח"ד בלבד (מעבר ל-24 יח"ד הקיימות).
 - ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.
- 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	קבלת אישור שפ"ע לפיתוח השטח המוצע בתכנית.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
3	קיר התמך המערבי הפונה לשצ"פ ישלב בתוכו ככל הניתן את אבני הכורכר הקיימות בגדרות אשר יפורקו במגרש.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
5	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.
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

#	תנאי
	אגף שפ"ע.
7	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל בתחום החצר הפנוי מבינוי, כמסומן בתכנית ההיתר.
2	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
3	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
4	רישום זיקות ההנאה לשימוש הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין. תכנית תעא 2371(1)
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרשים הופיין 5,7,9
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הופיין 9, הופיין 9א

6649/258	גוש/חלקה	23-1488	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	17/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2025-009	תיק בניין
1,899.00	שטח	22-00671	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שתיית בע"מ
ספיר 5, חיפה 3295401.נחמן גרופ התחדשות עירונית בע"מ
ברודצקי 43, תל אביב - יפו 6905233

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1862.36
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטחים נלווים למגורים(ע1), גנרטור, חניה, חדרים טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: מגורים, מבואות כניסה
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: מפוחים, יחידות עיבוי מיזוג אויר
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 44
פירוט נוסף: בניית בניין חדש בעל 7 קומות מעל קומת קרקע על גבי 2 מרתפי חניה סה"כ 44 יחידות דיור
הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. מיקום כניסת ויציאת מכוניות למרתף החנייה של שלושת הבניינים הוא מהופיין 9 במקום הרחוק ביותר מהכניסה לרחוב, דבר המחייב תנועה מקסימלית של הרכבים אל הכניסה, מהיציאה ובתוך מרתף החנייה וגורם לזיהום אוויר מרבי ולהפרעה לשכנים, במיוחד של בניין הופיין 11 - 21. מבוקש להזיז את הכניסה לחנייה קרוב ככל האפשר לכניסה לרחוב. 2. בהיתר מסומנת רחבת פריקה למשאיות בקצה הרחוב, ליד הכניסה למרתף החנייה. זה המקום הכי מפריע לשכנים - חוסם את הכניסה של הולכי רגל להופיין 11 - 21, מאריך את נסיעת המשאיות ומגדיל את הזיהום והרעש. מוצע להעביר קרוב לכניסה לרחוב.	Minchael Dimor - הופיין 13, תל אביב - יפו 6910327	1

#	מתנגדים	נימוק
		3. מבקש להוסיף להיתר מגבלת שעות עבודה מ 7:00 ועד 17:00, עם קנס משמעותי בכל הפרה.
2	א א - הופיין 9, תל אביב - יפו 6910320	מענה להתנגדות לבקשות להיתר בניה מס' 26913, 26914, 26915 - מצ"ב.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1-2. שטח תמרון משאית האשפה וכן הכניסה לחניה התת-קרקעית המשותפת עם הופיין 7 והופיין 5 נעשתה בתאום ובאישור אגף התנועה, וכן אושרה בתכנית העיצוב החלה על המגרש.	מומלץ לא לקבל
2		

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח, בחלק מעל מקלט במרתף חלקי) עבור 24 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 2371(1), בן 7 קומות וקוממת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות עם בניינים הופיין 5 והופיין 7, עבור 44 יח"ד.
- על המגרש: רמפה דו סטרית לירידה למרתף המשותף עם 2 הבניינים השכנים מדרום (הופיין 7 ו-5), פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנוי מבינו, הקמת קיר תמך ומדרגות במרווח האחורי מערבי המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב, הקמת גדר בגבול המגרש הצפוני, עקירות ונטיעות.
- בתחום הדרך: (רחוב הופיין): ביטול 32 מ"ח קיימים ובמקומם הסדרת 15 מ"ח חדשים.

כולל ההקלות הבאות:

- בנייה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 7, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
- בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון ודרום הופיין 5 והופיין 9 בהתאם לדרישת תעא 2371(1).
- בניית קומת גג בגובה של 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים.
- לדחות את ההתנגדויות למיקום רחבת פינוי האשפה ומיקום רמפת הכניסה למרתף מאחר והנ"ל אושר ע"י אגף התנועה ואגף שפ"ע במסגרת הכנת תכנית העיצוב המאושרת עבור 3 הבניינים (הופיין 5-9).

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	קבלת אישור אגף שפ"ע לפיתוח השטח המוצע.

#	התנאי
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662.
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 והוט 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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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 שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
2	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
3	רישום זיקות ההנאה לשימוש הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין. תכנית תעא\2371(1)
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בכתובות הופיין 7-9 בגודל 10 לפחות ("4") במגרש

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

מלי פולישוק: מופיע בעל זכות בנכס אדם אחד. נהוג שיש פירוט של כל בעלי הנכס, אין פירוט ואי אפשר לדעת ניגוד עניינים כי לא יודעים מי הבעלים. מה עושים?

הראלה אברהם אוזן: מה שמפורט בבעל עניין בתחילת הבקשה זה מי הגיש את הבקשה

מלי פולישוק: יש 10 עד 20 בעלי זכות בנכס, בדרך כלל כל בעלי הזכות בנכס מופיעים בשם.

הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק, בהרבה מקרים של התחדשות עירונית הם מיוצגים על ידי בא כוח.

הלל הלמן: בסעיף בעלויות כתוב הנושא הזה. החלקה רשומה כבית משותף בת 24 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי 19 בעלי זכויות בנכס, הם לא מופיעים בבקשה.

אודי כרמלי: אתם, מבחינת ניגוד עניינים, חשופים למה שאתם חשופים. יש המון דברים שקורים כאן, שיכולים להוות לניגוד עניינים, אתם חשופים למה שמופיע בפניכם. במידה ויש כאן עוד איזשהו מידע נסתר שיכול להיות דווקא בעלי זכות בנכס, אין לכם אפשרות לדעת. בעמוד 444, מופיעים כל בעלי הנכס.

הראלה אברהם אוזן: כשאת רואה פירוט של בעלי הזכויות בנכס, זה כי הם חתמו על הבקשה להיתר והגישו אותה ולכן הם נמצאים שם, ואיפה שאת לא רואה, הגיש את הבקשה בן אדם אחד, את לא תראי את שמות השכנים שלו. אני לא יכולה להכריח שכולם יגישו את הבקשה להיתר. נעשה סדר, כשמפורטים בעלי עניין הם אלו שהגישו את הבקשה, קרי, חתמו עליה. בהרבה מאוד מקרים יש בעלי עניין בנכס שלא חתמו על הבקשה ולכן לא רואים את שמם ברשימה. מה קורה אם בבניין הזה גר בן אדם שאת מכירה ואת לא יודעת את זה בכלל, אז התשובה שלנו אליכם, שאתם לא בניגוד עניינים כי יש הרבה אנשים שאתם מכירים, אחרת לא הייתם יושבים פה, אתם נבחרו ציבור, אתם בניגוד עניינים אם בבניין יש קרוב משפחה שלכם.

מלי פולישוק: הם לא יכולים לדעת.

הראלה אברהם אוזן: כשאלון כתוב מי זה קרוב משפחה של נבחר הציבור. כל אחד מכם שמילא שאלון צריך לדעת בדיוק מי הם האנשים שהוא נמצא מולם בבעיה. שזה קרובי משפחה ואנשים שמקורבים אליכם, אם אתם לא בסיטואציה לא מצופה מכם לדעת שברחוב הופיין 5 גרה האחיינית שלכם.

מיטל להבי: אם מישוהו שמגיש בריכה על הגג, אבל אני חושבת שמגשים בניין של 24 יחידות ויש 19 מגישים אז כן הם צריכים להיות רשומים.

הראלה אברהם אוזן: מפורטים בעלי העניין שהגישו את הבקשה, בהרבה מאוד מקרים יש בעלי עניין שלא חתמו על הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

3. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, (לרבות בניין טורי בן 4 קומות עם גג שטוח, בחלק מעל מקלט במרתף חלקי) עבור 24 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 ולפי תע"א 2371(1), בן 7 קומות וקוממת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות עם בניינים הופיין 5 והופיין 7, עבור 44 יח"ד.

על המגרש: רמפה דו סטרית לירידה למרתף המשותף עם 2 הבניינים השכנים מדרום (הופיין 7 ו-5), פיתוח שטח הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל שטח החצר הפנימי, הקמת קיר תמך ומדרגות במרווח האחורי מערבי המקשרים בין מפלס המגרש לבין מפלס השצ"פ הגובל ממערב,

הקמת גדר בגבול המגרש הצפוני, עקירות ונטיעות.
בתחום הדרך: (רחוב הופיין): ביטול 32 מ"ח קיימים ובמקומם הסדרת 15 מ"ח חדשים.

כולל ההקלות הבאות:

5. בנייה בחזית הבניין הדרומית (בקומת הקרקע בלבד) במרחק של 15.64 מ' מהבניין השכן מדרום, הופיין 7, במקום 17.1 מ' מרחק בין בניינים הנדרש לפי תכנית העיצוב.
6. בניית קומות מרתף המשותפות עם הבניינים השכנים מצפון ודרום הופיין 5 והופיין 9 בהתאם לדרישת תעא2371(1).
7. בניית קומת גג בגובה של 2.9 מ' (נטו) במקום 2.75 מ' המותרים.
- לדחות את ההתנגדויות למיקום רחבת פינוי האשפה ומיקום רמפת הכניסה למרתף מאחר והנ"ל אושר ע"י אגף התנועה ואגף שפ"ע במסגרת הכנת תכנית העיצוב המאושרת עבור 3 הבניינים (הופיין 5-9).
- ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.

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	קבלת אישור אגף שפ"ע לפיתוח השטח המוצע.
5	קבלת אישור מתכנן המחוז לבניין המוצע מכוח תוכנית תמ"א 38 בטבעת הראשונה.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 332,945.7
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#	תנאי
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

#	תנאי
1	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662.
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 והוט
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
2	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
3	רישום זיקות ההנאה לשימוש הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין. תכנית תעא\2371(1)
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 48 עצים בכתובות הופיין 7-9 בגודל 10 לפחות ("4) במגרש
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

#	מתנגדים	נימוק
		המגרש שלנו לגובה של 1.8 מ', דבר אשר יגביר את תחושת הצפיפות במרווח הצדדי בחצר ביתנו. 3. ביתנו בנוי במפלס אחד, ואילו הבית הנידון מוצע ב-2 קומות עם מרפסת (גג-א.ע.) הפונה לכיווננו ובכך יוכלו לתצפת על הבית שלנו והפרטיות שלנו תיפגע. לכן אנו מבקשות המרחש בין המרפסת (בצד מערב של הבניין הנידון- א.ע.) תהיה מרוחקת לפחות 3.0 מ' מגבול המגרש. 4. אנו מתנגדות לחפירת חצרות מונמכות: א. לא תהיה חצר מונמכת במרווח הקדמי. ב. דופן המרתף תהיה במרחק של לפחות 2.0 מ' מגבול המגרש. ג. גובה מילוי האדמה יהיה במישור אחד עם החצר שלנו.

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לקבל את ההתנגדות מאחר והגדר אכן נבנתה ללא היתר, אך כעת בבקשה מבוקש אישור בדיעבד עבור הגדר שניתן לאשר מאחר והגדר מוצעת בתוך שטח מגרש המבקשים ובגובה 1.5 מ' מפני המגרש בהתאם למותר.
2. מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות- הגדר המוצעת בפאת המגרש הגובלת עם במתנגדות לא חורגת מגובה 1.5 מ' המותרים.
3. מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות- הבניין מוצע בהתאם למספר הקומות המותר לפי תכנית (למעשה אינו מנצל את מס' הקומות המרבי המותר למגרש). כמו כן הבניין כולל 2 מרפסות גזזטרה לפי השטח המותר הבולטות 0.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6.0 מ' בהתאם למותר בתקנות החוק.
4. מומלץ לקבל את ההתנגדות חלקית- תכנית הבקשה המקורית כללה 4 חצרות מונמכות אשר רק אחת מהן פונה אל בית המתנגדות. התכנית המתוקנת שהוטענה בתאריך 30/1/24 שונו החצרות המונמכות בהתאם להגדרת חצרות אנגליות בהנחיות המרחביות, והחצר הפונה לכיוון בית המתנגדות (מרווח צדדי- מערבי) שונתה ומוצעת כעת בתוך 1.5 מ' המותרים מקיר הבניין. כמו-כן, החצרות האנגליות במרווח הקדמי תואמות את המותר בקוטג' לפי ההנחיות המרחביות.
5. מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות- פיתוח השטח המוצע בבקשה במרווח הצדדי הגובל עם המתנגדות הוא עד לגובה +30.16, ונמצא בתוך טווח של 0.5 מ' מפני מגרש המתנגדות (+29.66), בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

64. **לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת 2 קוטג'ים בקיר משותף חדשים, כ"א בן קומה אחת עם גג רעפים מנוצל, מעל קומת מרתף.**
- על המגרש: הסדרת 2 מ"ח עבור כל יח"ד, במרווחים הצדדיים, זה אחרי זה, אחד מקורה ואחד לא מקורה (סה"כ 4 מ"ח), הקמת מצללות מחומר קל במרווח הקדמי והמרווח האחורי, אישור בדיעבד לגדר בגבול המגרש המערבי והקמת גדרות חדשות בשאר גבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.**
- כולל ההקלות הבאות:**
15. **ניוד של כ-99 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע מעבר ל-184 מ"ר המותרים בקומת הקרקע לפי התוכניות החלות על המגרש.**
16. **תוספת של כ-26 מ"ר לשטח קומת המרתף (מעבר ל-184 מ"ר המותרים), בשל 2 מ"ד המוצעים בקומת המרתף.**

17. בניית גדר צדדית-מזרחית בגובה של כ-1.6 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
18. בניית גדר הפרדה פנימית במרווח האחורי בגובה של כ-1.75 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
19. הסדרת כניסה חיצונית לקומת מרתף שאינה משמשת כמשרד לבעלי מקצוע חופשי.
20. חפירת חצר אנגלית במרווח הצדדי-מזרחי הבולטת כ-1.9 מ' מקיר הבניין לעומת 1.5 המותרים.
4. לקבל את ההתנגדות לעניין הגדר שנבנתה ללא היתר, לאור זאת סומנה הגדר בתכנית כמבוקשת לאישור בדיעבד. לקבל את ההתנגדות לחצר המונמכת במרווח הצדדי מערבי, לאור זאת שונתה החצר לחצר אנגלית והותאמה למידות ולשטח המותרים.
5. לדחות את ההתנגדות למרפסות, גובה הגדר המערבית, שאר החצרות האנגליות במגרש ולפיתוח השטח מאחר והם מוצעים בהתאם למותר.

בכפוף לכל דין, 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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,082 ₪.

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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת 2 קוטג'ים בקיר משותף חדשים, כ"א בן קומה אחת עם גג רעפים מנוצל, מעל קומת מרתף.

 -על המגרש: הסדרת 2 מ"ח עבור כל יח"ד, במרווחים הצדדיים, זה אחרי זה, אחד מקורה ואחד לא מקורה (סה"כ 4 מ"ח), הקמת מצללות מחומר קל במרווח הקדמי והמרווח האחורי, אישור בדיעבד לגדר בגבול המגרש המערבי והקמת גדרות חדשות בשאר גבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

8. ניווד של כ-99 מ"ר מקומה א' לקומת הקרקע מעבר ל-184 מ"ר המותרים בקומת הקרקע לפי התוכניות החלות על המגרש.
 9. תוספת של כ-26 מ"ר לשטח קומת המרתף (מעבר ל-184 מ"ר המותרים), בשל 2 מ"ד המוצעים בקומת המרתף.
 10. בניית גדר צדדית-מזרחית בגובה של כ-1.6 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
 11. בניית גדר הפרדה פנימית במרווח האחורי בגובה של כ-1.75 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
 12. הסדרת כניסה חיצונית לקומת מרתף שאינה משמשת כמשרד לבעלי מקצוע חופשי.
 13. חפירת חצר אנגלית במרווח הצדדי-מזרחי הבולטת כ-1.9 מ' מקיר הבניין לעומת 1.5 המותרים.
- לקבל את ההתנגדות לעניין הגדר שנבנתה ללא היתר, לאור זאת סומנה הגדר בתכנית כמבוקשת לאישור בדיעבד. לקבל את ההתנגדות לחצר המונמכת במרווח הצדדי מערבי, לאור זאת שונתה החצר לחצר אנגלית והותאמה למידות ולשטח המותרים.
 - לדחות את ההתנגדות למרפסות, גובה הגדר המערבית, שאר החצרות האנגליות במגרש ולפיתוח השטח מאחר והם מוצעים בהתאם למותר.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,082 ₪.

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

קהילת בודפסט 10, ברתנא מרדכי 2

6636/141	גוש/חלקה	23-1401	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	13/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	סיווג	0826-010	תיק בניין
879.00	שטח	22-01531	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דן אליס

קהילת בודפסט 10, תל אביב - יפו 6970129עידית אליס

קהילת בודפסט 10, תל אביב - יפו 6970129

עורך הבקשה

מיכל קסל

מ.משחק קהילת בודפסט 11ב, תל אביב - יפו 69701

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: ג1 קומה בה מתבצעת התוספת: קומת גג+קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 16.50, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 178.67, כיוון התוספת: לחזית לצד , מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שבירת קירות, תוספת אחרת: תוספת שטח בקומת הכניסה בהקלה

פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית , שטח התוספת (מ"ר): 16.58, שטח פרגולה (מ"ר): 16.46, חומר הפרגולה: אלומיניום, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1982, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 8.77, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.81, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.89

הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חז"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לא לאשר את הבקשה שכן:

בוצעה ללא היתר תוספת בניה בשטח של 16.56 מ"ר מעבר לשטחים המאושרים לפי היתר, לפיו אושר שטח בנוי של 138.60 מ"ר לעומת 87.90 מ"ר ע"פ תב"ע, דבר שמהווה סטייה ניכרת.

הבנייה בקומת הגג מוצעת בנסיגה של 1.80 מ'בחזית הקדמית לעומת 2 מ' המותרים שבניגוד להוראות תוכנית ג/1.

במרווח הצדדי הצפוני נבנה ללא היתר מחסן פלסטיק והקשה לא מתייחסת להקמתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תנאים למתן היתר

#

התנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

ליאור שפירא: למה אנחנו לא מאשרים?

אלנה דוידזון: סטייה ניכרת 17 מ"ר.

ליאור שפירא: לא כתוב כאן סטייה ניכרת. דיברתם עם העורך?

אלנה דוידזון: בוודאי, אחרי שראתה את חוות הדעת השלילית היא רצתה להרוס. אבל מכיוון שכל ההקלות לא רלוונטיות, היא צריכה להגיש בקשה חדשה לרשות רישוי. היא צריכה להרוס 17 מ"ר. זאת חריגה מאוד משמעותית.

ליאור שפירא: מאשרים את חוות דעת שהינה לא לאשר. אני מאוד הייתי רוצה שיום אחד תחליטו אתם אבל בהפתעה, שיש תיק של סטייה ניכרת, תביאו את עורך הבקשה כאן לוועדה, אני רוצה לשמוע למה זה קורה. הלל הלמן: בסדר גמור. אנחנו נעשה את זה, כמו שאתם רואים בתוצאות, אנחנו עושים מאמצים. ליאור שפירא: הטענה היא שאנחנו מקבלים פניות מתושבים, העירייה לא מאשרים וכו', יש עורך בקשה שמספר למבקש סיפור, צריך להביא את המבקש וגם את העורך.

עצרו את הקלטת הוועדה משעה 1:08:08 עד לשעה 1:12:00 - על מנת להסביר פרוצדורה לחברי המועצה החדשים.

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

לא לאשר את הבקשה שכן:

-בוצעה ללא היתר תוספת בניה בשטח של 16.56 מ"ר מעבר לשטחים המאושרים לפי היתר, לפיו אושר שטח בנוי של 138.60 מ"ר לעומת 87.90 מ"ר ע"פ תב"ע, דבר שמהווה סטייה ניכרת.
-הבנייה בקומת הגג מוצעת בנסיגה של 1.80 מ' בחזית הקדמית לעומת 2 מ' המותרים שבניגוד להוראות תוכנית ג/1.

-במרווח הצדדי הצפוני נבנה ללא היתר מחסן פלסטיק והקשה לא מתייחסת להקמתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש ההחלטה התקבלה פה אחד.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

עמרי 3

6627/238	גוש/חלקה	23-1585	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	07/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0854-003	תיק בניין
1,023.00	שטח	21-02623	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מיכאל לסר

עמרי 3, תל אביב - יפו 6901665

עורך הבקשה

סטפן מטי

ניצנה 11, תל אביב - יפו 68117

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, אחר: קומת מרתף בקונטור קומת קרקע וחדר על הגג קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע קומת מרתף קומת גג, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: השלמת קונטור קומת קרקע בחזית דרומית וביטול פטיו פנימי, תוספת אחרת: תוספת מרתף לבית קיים ותוספת חדר על הגג ובריכת שחיה, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית, שטח התוספת (מ"ר): 40.71, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 40.00, שטח פרגולה (מ"ר): 18.75, חומר הפרגולה: אלומיניום עץ, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 4.14, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 3.86, הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

- לא לאשר את הבקשה, שכן:
- לא ניתן לאשר הקלה של 6% יחסי משטח המגרש שכן בהיתר הקיים אושר שטח בנוי של כ-32 מ"ר, תוספת לשטח המותר ע"פ התב"ע (204.60 מ"ר) ושטח בשיעור -6% יחסי הוא 30.69 מ"ר, כבר מגולם בשטח המאושר של ההיתר האחרון משנת 97';
 - לא ניתן לאשר הקלה לתוספת שטח בגין 5% משטח המגרש עבור מעלית, שכן הקוטג' הנדון מוגדר 'בניין נמוך' שאינו מחייב התקנת מעלית וממילא המעלית מוצעת במסגרת השטח המאושר ללא צורך בתוספת השטח המבוקשת.
 - שטח הבניין המוצע (269.56 מ"ר מהווה 52.7%) חורג ב-33.02 מ"ר מעבר לשטח הבניין שאושר בהיתר (236.54 מ"ר) ומהווה סטייה ניכרת מתכנית;
 - הבניין נבנה בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים, צדדי ואחורי, בניגוד להוראות תב"ע החלה על המקום;
 - קומת המרתף מוצעת בחריגה של כ-59.32 מ"ר משטח קומת המרתף המותר (102.30 מ"ר) ע"פ זכויות התב"ע. בנוסף קומת המרתף מוצעים 2 'חללים כלואים' (שטח החללים הכלואים נכלל בשטח קומת המרתף המצוין לעיל), שלא ניתן לאשר;

6. מפלס החצר במרווח הקדמי הוגבה ע"י מילוי אדמה למפלס (+23.12) בשיעור של 1.17 מ' מפני החצר המאושרים בהיתר משנת 1997 (+21.95) בניגוד להנחיות המרחביות;
7. מוצעת בניה על הגג החורגת ב-8.2 מ"ר מתכסית חדר יציאה לגג המותר (40 מ"ר). בנוסף, תכנית הבקשה לא כוללת הצגת תכנית עתידית עבור הקוטג' הקיים בקיר משותף, הנדרשת לפי תכנית ג'1.
8. מוצעות 2 חצרות אנגליות במרווח הצדדי-מערבי החורגות ב-3.14 מ"ר משטח חצרות אנגליות המותר לחזית אחת לפי ההנחיות המרחביות.
9. מפלס הכניסה (0.00) של הבניין הקיים (המוצע לאישור בדיעבד) הוגבה ב-0.26 מ' יחסית להיתר הקיים, 1.66 מ' מעל מפלס המדרכה הסמוכה - (בנוסף עיין סעי' 3 לעיל);
10. מוצעת הגבהת גדר קדמית ב-0.25 מ' מעבר לגובה הגדר שאושר בהיתר קודם וכן מעליה בניית גדר קלה בגובה כולל של 2.2 מ' ממפלס הרחוב בניגוד להנחיות המרחביות - עד 1.50 מ'.
- בנוסף, הגדר מוצעת בגובה של כ-0.85 מ' ממפלס החצר בניגוד לנדרש בתקנות הבטיחות.
11. מוצע מסתור אשפה בגדר הקדמית סמוך לפינה מערבית -גלוי, ללא שער כלפי רחוב עמרי.
12. חישוב השטחים הוצג באופן לא מדויק.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לשמר את הגדר האחורית ואין להרוס אותה
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי

התנאי
1

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
2 אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לא לאשר את הבקשה, שכן:

65. לא ניתן לאשר הקלה של 6% יחסי משטח המגרש שכן בהיתר הקיים אושר שטח בנוי של כ-32 מ"ר, תוספת לשטח המותר ע"פ התב"ע (204.60 מ"ר) ושטח בשיעור -6% יחסי הוא 30.69 מ"ר, כבר מגולם בשטח המאושר של ההיתר האחרון משנת 97;
 66. לא ניתן לאשר הקלה לתוספת שטח בגין 5% משטח המגרש עבור מעלית, שכן הקוטג' הנדון מוגדר 'בניין נמוך' שאינו מחייב התקנת מעלית וממילא המעלית מוצעת במסגרת השטח המאושר ללא צורך בתוספת השטח המבוקשת.
 67. שטח הבניין המוצע (269.56 מ"ר מהווה 52.7%) חורג ב-33.02 מ"ר מעבר לשטח הבניין שאושר בהיתר (236.54 מ"ר) ומהווה סטייה ניכרת מתכנית;
 68. הבנין נבנה בחריגה מעבר לקוי הבנין המותרים הצדדי ואחורי שבניגוד להוראות תב"ע החלה על המקום;
 69. קומת המרתף מוצעת בחריגה של כ-59.32 מ"ר משטח קומת המרתף המותר (102.30 מ"ר) ע"פ זכויות התב"ע. בנוסף קומת המרתף מוצעים 2 'חללים כלואים' (שטח החללים הכלואים נכלל בשטח קומת המרתף המצוין לעיל), שלא ניתן לאשר;
 70. מפלס החצר במרווח הקדמי הוגבה ע"י מילוי אדמה למפלס (+23.12) בשיעור של 1.17 מ' מפני החצר המאושרים בהיתר משנת 1997 (+21.95) בניגוד להנחיות המרחביות;
 71. מוצעת בניה על הגג החורגת ב-8.2 מ"ר מתכסית חדר יציאה לגג המותר (40 מ"ר). בנוסף, תכנית הבקשה לא כוללת הצגת תכנית עתידית עבור הקוטג' הקיים בקיר משותף, הנדרשת לפי תכנית ג'1.
 72. מוצעות 2 חצרות אנגליות במרווח הצדדי-מערבי החורגות ב-3.14 מ"ר משטח חצרות אנגליות המותר לחזית אחת לפי ההנחיות המרחביות.
 73. מפלס הכניסה (0.00) של הבניין הקיים (המוצע לאישור בדיעבד) הוגבה ב-0.26 מ' יחסית להיתר הקיים, 1.66 מ' מעל מפלס המדרכה הסמוכה - (בנוסף עיין סעי' 3 לעיל);
 74. מוצעת הגבהת גדר קדמית ב-0.25 מ' מעבר לגובה הגדר שאושר בהיתר קודם וכן מעליה בניית גדר קלה בגובה כולל של 2.2 מ' ממפלס הרחוב בניגוד להנחיות המרחביות - עד 1.50 מ'.
 75. בנוסף, הגדר מוצעת בגובה של כ-0.85 מ' ממפלס החצר בניגוד לנדרש בתקנות הבטיחות.
 76. מוצע מסתור אשפה בגדר הקדמית סמוך לפינה מערבית-גלוי, ללא שער כלפי רחוב עמרי.
 77. חישוב השטחים הוצג באופן לא מדויק.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.**

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות נת"ע.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1,809.60.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	התאמת מפרט הבקשה, מוצג חישוב השטחים ונספחי הבקשה אחד לשני ובהתאם לתיקונים הנדרשים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר לצמיתות בקומת הקרקע, ממשרד בשטח של 93.10 מ"ר למגורים עם ממ"ד, בבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים.

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים בקומת הקרקע, יתקבל בניין מגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים המכיל: 9 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות נת"ע.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,809.60 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	התאמת מפרט הבקשה, מוצג חישוב השטחים ונספחי הבקשה אחד לשני ובהתאם לתיקונים הנדרשים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

 ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בן יהודה 191א

בקשה מספר	23-0543	גוש/חלקה	6960/61
תאריך הבקשה	17/04/2023	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	א0025-191	סיווג	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	21-00180	שטח	426.00

מבקש הבקשה

בן שלום יהושע לדיור בנין והשקעות בע"מ
דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 7,
בקומת הגג: נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3,

בריסה: קומה: 08, מיקום: מרפסת גג, נפח (מ"ק): 15.00, גודל: 2.5/5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות
הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 9 יח"ד, הכוללים:
 - במרתף: הוספת מאגר מים, חדר משאבות וחלל טכני.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות, הרחבת לובי כניסה עד לקונטור קומות טיפוסיות שמעל.
 - בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית, עורפית וצד צפונית, באמצעות ויטרינות הזזה.
 - בקומה 4 חלקית: השלמת קומה חלקית בהיקף הקומות שמתחת, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הסדרת שיפור מיגון לדירה עורפית.
 - קיימת וסגירת מרפסות קיימות באמצעות ויטרינות הזזה, מעל קונטור מרפסות קיימות בקומות שמתחת.
 - על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (קומות 5-6) - בהיקף הקומות שמתחת, המכילות (בכל קומה): 3 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה (סה"כ 6 יח"ד).
 - קומת גג חלקית חדשה (קומה 7) המכילה: יח"ד אחת עם שיפור מיגון, מרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה ממתכת.
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג עם בריכת שחייה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי משטח הדירה, מערכות סולאריות מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי ופירי תשתיות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות אשפה וגז, נישות למערכות מים ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית דרומית.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בנין מגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית. המכיל 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

2. לאחר פתרון חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

בכפוף לכל דין, 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	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	אישור רשות הכבאות

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	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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
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.

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.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן יהוו כל אחת יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 22/02/2021 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. (2,3,4,5,10)
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24 מתאריך 03/04/2024:

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, עבור 9 יח"ד, הכוללים:
 - במרתף: הוספת מאגר מים, חדר משאבות וחלל טכני.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות, הרחבת לובי כניסה עד לקונטור קומות טיפוסיות שמעל.
 - בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית, עורפית וצד צפונית, באמצעות ויטרינות הזזה.
 - בקומה 4 חלקית: השלמת קומה חלקית בהיקף הקומות שמתחת, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הסדרת שיפור מיגון לדירה עורפית.
 - קיימת וסגירת מרפסות קיימות באמצעות ויטרינות הזזה, מעל קונטור מרפסות קיימות בקומות שמתחת.
 - על הגג הקיים: הקמת 2 קומות חדשות (קומות 5-6) – בהיקף הקומות שמתחת, המכילות (בכל קומה): 3 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה (סה"כ 6 יח"ד).
 - קומת גג חלקית חדשה (קומה 7) המכילה: יח"ד אחת עם שיפור מיגון, מרפסת גג צמודה בחזית קדמית, מקורה בחלקה באמצעות פרגולה ממתכת.
 - על הגג העליון: מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג עם בריכת שחייה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי משטח הדירה, מערכות סולאריות מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי ופירי תשתיות בתחום שטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות אשפה וגז, נישות למערכות מים ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות - יתקבל בנין מגורים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית. המכיל 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

2. לאחר פתרון חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה

בכפוף לכל דין, 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 47 (2) – (מוצג 4402).
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
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.

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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן יהוו כל אחת יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 22/02/2021 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. (2,3,4,5,10)
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 285

6962/22	גוש/חלקה	23-0396	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	09/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-285	תיק בניין
292.00	שטח	22-02995	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אלנור בדיזנגוף בע"מ
הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 6701506

עורך הבקשה

מיה לוי ברוזה
צלמון 5, הוד השרון 4523901

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 141.09, כמות קומות לתוספת: 3.5, כמות יח"ד לתוספת: 9, אחר: מבוקש סה"כ 6 קומות ועוד קומת גג חלקית, עם 14 יח"ד מעל קומת מסחר ובה 2 חנויות, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המכיל 5 יח"ד, כך שיתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית עבור 14 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות) ו-2 חנויות.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי

#	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 לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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 ₪ 7,073.00.
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	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
8	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	רשיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
5	רשיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

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 ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בתוספות בניה). ו. כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 27.12.2022 שמספרו 202202995 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

- # התנאי
- 6 השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
 *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
 **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
 7 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה .
 8 אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 5,6)
 9 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
 10 אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

הערות

- # התנאי
- 1 ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
 2 פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 9 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

שמעון ברנשטיין: בחוות הדעת של מהנדס הוועדה בסעיף 2 לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חנייה חסרים למילוי דרישות התקן להוסיף "על ידי תשלום קרן חנייה".
 ליאור שפירא: רשמנו לפנינו, מאשרים את חוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

77. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המכיל 5 יח"ד, כך שיתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית עבור 14 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות) ו-2 חנויות.
 78. לאשר פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י תשלום קרן 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 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.

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 לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
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 8099 ₪.
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	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
8	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	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 כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	רשיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
5	רשיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל היתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ד.יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (בתוספות בנייה). ו.כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 27.12.2022 שמספרו 202202995 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

#	תנאי
6	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה .
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 5,6)
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 9 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

הבשן 6

6214/38	גוש/חלקה	23-0446	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	16/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0206-006	תיק בניין
372.00	שטח	21-00440	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.י. ברזילי נכסים - הבשן 6 בע"מ

ת.ד. 48296, תל אביב - יפו 6148201

עורך הבקשה

אורי רונן

שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, אחר: חניה,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים,

בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 4,

על הגג: אחר: דירות גג,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 10, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

נפח חפירה (מ"ק): 890.00

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	Gates Maddi - יריחו 2, תל אביב - יפו 6203511	עבודות הבנייה של הרכבת הקלה המתקיימות באזור גרמו לנזקים בבניינים הישנים בסביבה - בנייה צמודה (מרחק 20 מ' בלבד) תחריף את הנזקים הקיימים, לרבות חשש לפגיעה משמעותית במבנה
2	בנימין פלק - יהודה הלוי 95, תל אביב - יפו 6579707, מיכל הירשברג - הבשן 4, תל אביב - יפו 6203406, נורית הירשל - הבשן 4, תל אביב - יפו 6203406, נחמה ארגוב - הבשן 4, תל אביב - יפו 6203406, רחל גיטלמן - סירני אנצו 2, פתח תקווה 4977233, שאולי גיטלמן - הבשן 4, תל אביב - יפו 6203406, שלמה לייבוביץ - הבשן	שלום רב, אנו בעלי דירות ודיירי הבשן 4 מתנגדים להגשה מספר 25062 בהתאם למכתב המצורף לבקשה זו ונודה להתייחסות הרשות המקומית. נציין כי גם בעלי הדירה בקומת הקרקע (מש זילברשטיין) אשר מנהלים מרפאה בבניין מזה כ-50 שנה מתנגדים להליך אך מסיבות טכניות פרטיהם לא נקלטו במערכת. כמו כן, אין לנו ב"כ אך המייצג אותנו בתהליך זה הינו שאולי גיטלמן אשר פרטיו רשומים בהתנגדות.

#	מתנגדים	נימוק
	4, תל אביב - יפו 6203406	
3	חפירסקי דאלי - יריחו 5, תל אביב - יפו 6203511	עבודות הבנייה של הרכבת הקלה המתקיימות באזור גרמו לנזקים בבניינים הישנים בסביבה - בנייה צמודה (מרחק 20 מ' בלבד) תחריף את הנזקים הקיימים, לרבות חשש לפגיעה משמעותית במבנה. בנוסף, דרי הבניין סובלים מאלרגיות לאבק, וחלונות הבניין נמצאים ישירות למול הבנייה המתוכננת ולא יאפשרו שמירה מספקת על בריאות

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המתנגד אינו גר בסמיכות אלא ממול למגרש סמוך אחורי, הבקשה תואמת את תכנית רובע 3 החלה ואשר לפיה ניתן לקדם התחדשות עירונית, על כל פגיעה נזיקית ככל וישנה יש לפנות לערכאות המתאימות	מומלץ לא לקבל
2	המתנגדים הינם בעלי דירות ברח' הבשן 4 הסמוך ממערב למגרש המבקש ומיוצגים ע"י עו"ד שאולי גיטלמן. תמצית ההתנגדות היא הפגיעה האפשרית בבנין שלהם כתוצאה מעבודות הבניה, וכן הקושי התעבורתי ברחוב שינבע מכך שאין רחבת המתנה למעלית הרכב, וכן מטריד הרעש שעשוי לנבוע ממתקן חניה אוטומטי. 1. במסגרת הליך הרישוי והבניה נדרשים המבקשים לביטחונות כנגד אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. 2. מיקום תא הקליטה של המעלית רכב הינו בצד הרחוק מהנכסים של המתנגדים אך יחד עם זאת המתקן חייב בהתקנים האקוסטיים המחוייבים בחוק. 3. בנוסף בכל הנוגע לעמדת המתנה לרכב והחשש מהעמסת התנועה ברחוב ביתר שאת, תכנון החניות מותנה באישור מחלקת תנועה וחניה של מכון הרישוי. בנוסף יצויין כי הבקשה תואמת את תכנית רובע 3 החלה ואת כל המבוקש ניתן לאשר מכוחה וללא הקלות בכלל על כן מומלץ לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל
3	המתנגד הינו מהמגרש הסמוך בעורף הבניין, הבקשה תואמת את תכנית רובע 3 החלה ואשר לפיה ניתן לקדם התחדשות עירונית, על כל פגיעה נזיקית ככל וישנה יש לפנות לערכאות המתאימות	מומלץ לא לקבל

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

(1) **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת עבור בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקים ומרתף ובו 8 יח"ד קיימות, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מתקן חנייה עבור סה"כ 11 יח"ד, הכוללים:**
בקומת המרתף: מתקן חנייה דו קומתי עבור 10 מקומות חנייה, מקלט קיים, תוספת חדר מכונות מעלית.
בכל הקומות: עיבוי לקירות המעטפת לחיזוק הקונסטרוקציה בעובי כ 35 ס"מ, שינוי מהלכי המדרגות, מעלית ותוספת מסתורי כביסה
בקומת הקרקע: הגדלת מבואת כניסה, חדר אשפה ותא קליטת רכבים, החלפת חדרי השינה העורפיים בממ"ד חדש בכל אחת מהדירות והגדלת הדירות הקדמיות.

בקומה א': הרחבת הקומה בקונטור הקומה שמתחת
בקומה ב': הרחבת הקומה בקונטור הקומה שמתחת ותוספת ממ"ד לדירה העורפית . איחוד שתי דירות קיימות לאחת.
בקומה ג': הרחבת הקומה בקונטור הקומה שמתחת ותוספת 2 ממ"דים לדירות העורפיות
בקומה ד' חדשה: הריסת הקומה הקיימת והקמת קומה חדשה בקונטור הקומות שתחתיו ובה שתי דירות עם ממ"ד, מסתור כביסה, ומרפסות גזוזטראה .
בקומה ה' חדשה (בנסיגה) : 2 דירות גג עם ממ"דים ומרפסות גג.
בקומת הגג העליון : 10 קולטי שמש, 4 מעבי מזגנים, ארון משאבות, גנרטור, מאגר מיים .
בחצר: מדרגות גישה חיצוניות למתקן החנייה, שביל היקפי לבניין וגינון משותף

2) לדחות ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את תכנית רובע 3 החלה, הנחיות מרחביות ותקנות, לכל נושא אחר יש לפנות לערכאות המקובלות בחוק

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	מפרט שימור עצים בוגרים מ-5/12/22 של עודד יפה שלפ מעבדה חקלאית יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא - הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול - החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. - המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א(בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616'
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	נדרש להציג את כל פרטי התכנון לרבות איורור וכיוב' עבור חדר האשפה.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
6	

תנאי לתעודת גמר תחנה בודקת 231 (כשיש עצים לשימור)

 =====

7	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
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 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
9	יש להציג את כל פרטי התכנון לחדר אשפה כולל איורור תקני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

ליאור שפירא: להוציא את הבקשה מסדר היום של הוועדה ולהעבירה לדיון ברשות הרישוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לשוב ולדון בבקשה ברשות הרישוי.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 324

6963/10	גוש/חלקה	23-0067	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	08/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-324	תיק בניין
273.00	שטח	21-00272	בקשת מידע

מבקש הבקשה

איי. ריל התחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 62.43, במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: משרד + מקלט קיים בהיתר, בקומת הקרקע: אחר: מסחר קיים + דירת מגורים קיימת, כמות חנויות: 2, פירוט נוסף: 6 קומות קיימות ותוספת 2 קומות חדשות המכילות 3 יחידות דיור.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה תוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף וחזית למגורים לכיוון רחוב זכריה, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בדיזנגוף 326 (גוש 6963 חלקה מס' 9), בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 2 חנויות, 2 משרדים (במרתף ובקומת הביניים) ו- 8 יח"ד.

2. לאשר שימוש חורג מהיתר ממשד בקומת הביניים לשימוש של מגורים לצמיתות.

סה"כ, לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 14 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38.

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.

#	התנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
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	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. 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 פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א'כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

#

התנאי

7

שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#

התנאי

1

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

2

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

- 1.לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה תוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף וחזית למגורים לכיוון רחוב זכריה, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בדיזנגוף 326 (גוש 6963 חלקה מס' 9), בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 2 חנויות, 2 משרדים (במרתף ובקומת הביניים) ו- 8 יח"ד.
- 2.לאשר שימוש חורג מהיתר ממשרד בקומת הביניים לשימוש של מגורים לצמיתות.
- סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 14 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).
- 3.לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א' 3616.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 247, שדרות נורדאו 27

בקשה מספר	23-0316	גוש/חלקה	6961/97
תאריך הבקשה	23/02/2023	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
תיק בניין	0187-247	סיווג	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38
בקשת מידע	21-02390	שטח	599.00

מבקש הבקשה

בו שלום בנורדאו 27 בע"מ
דרויאנוב 4, תל אביב - יפו 6314304

עורך הבקשה

יפתח ארד
קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 12,
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן
מסחר - גלריה, שימוש מבוקש: משרד
מגורים, שימוש חורג בקומה מספר: 1- תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 34, למקום יש
כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

ברכיכה: קומה: גג, מיקום: גג, נפח (מ"ק): 11.00, גודל: 2/12

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אבולעפיה מרדכי - דיזנגוף 249ב, תל אביב - יפו 6311702	הפניה בשם בעלי הדירות ברחוב דיזנגוף 249. הדירות בבניין זה (249) במרחק של כ 5 מטר מהבניין מספר 247. בעלי הבניין אינם שומרים על ניקיון סביבת מסתור האשפה ולכן נבקש שבמסגרת הבקשה להיתר יועתק מסתור האשפה לכניסה לבניין, לשדרות נורדאו מס' 27.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות יש למקם את נישת האשפה בצמוד לגדר צדדית. לאור תכנון המקיים במגרש, מיקום הנישה בצמוד לגדר צדדית צפונית הינה בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות. מיקום נישת האשפה במרווח קדמי כפי שהוצע בהתנגדות הינה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף וחזית לשדרות נורדאו, בן 4 קומות, דירה על הגג ומקלט במרתף המכיל 4 חנויות ו-16 יח"ד, שכן:

1. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תכנון נגישות- טיפול בפטורים.
2. מבוקשת חריגה בזכויות הבניה לאור סגירת החללים העוברים בתחום המסחר ותוספת מרפסת סגורה בקומת הקרקע מעבר לקו הבניין המערבי המותר ובניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
3. מבוקשת דירה חדשה בתחום שטח היצעים עבור החנויות בקומת הביניים שאושרו בהיתר המקורי בניגוד לפרוטוקול 219 המאפשר הרחבת יח"ד קיימות בלבד בשטח זה.
4. מבוקש גובה קומת הגג החלקית בגובה העולה על 3.30 מ', בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
5. מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בסגירה קשיחה וכן סגירת חלק מהמרפסות הקיימות ע"י ויטרינה שאינה בקונטור המקורי של המרפסות בחזיתות הקדמיות, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
6. מבוקשת הוספת מרפסות חדשות פתוחות הצמודות למרפסות קיימות המבוקשות לסגירה בחלקן בחזיתות הקדמיות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
7. מבוקש קונטור הגג מעל מרפסות המבוקשות לסגירה ולא בהמשך מישור החזית, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
8. מבוקשת השוואת המפלסים בקומת הגג החלקית, כאשר מבוקשת קורה יורדת באזור ההשוואה באופן הפוגע בעיצוב החזיתות הקדמיות, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
9. בחזית לרחוב שדרות נורדאו מבוקש קיר האוטם את החזית המסחרית, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
10. מבוקשת נסיגה המצללה לרחוב דיזנגוף הקטנה מ- 1.20 מ' הנדרשים.
11. מבוקשות מצללות בגובה העולה על 3.00 מ', בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
12. מבוקשת בריכה במרפסת הגג בנסיגה הקטנה מ- 1.00 מ' ממעקה הגג (מופיע בחתך), בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
13. מבוקש מעקה הברכה מחומר שאינו שקוף, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
14. לא הוצג פתרון לתליית כביסה ליח"ד המבוקשות עם חזית קדמית בלבד ויח"ד שבקומת הקרקע.
15. לא הוצג פתרון לשילוט בחזית המסחרית, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.

16. מבוקשת הרחבת גגון קיים בקומת הביניים ויצירת מסתור למזגנים ע"ג החזית הקדמית לרחוב דיזנגוף, בניגוד להוראות תכנית 3616א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.

17. מבוקשים חדרים רטובים ללא פתרון אוורור, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

18. מבוקש פתרון לאשפה על גבי החזית המערבית וללא מרחק של לפחות 1.00 מ' מהגדר הקדמית. כמו כן מבוקש פילר חשמל במרווח הקדמי, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

19. מבוקשים פתחים בקומות החדשות באופן שאינו תואם את עיצוב החזיתות בקומות הקיימות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

20. מבוקש חיפוי באלומיניום שחור וטיח שחור, בניגוד לחומרים הקיימים באזור ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

21. הבקשה נערכה באופן חסר שמקשה על בחינתה שכן:

בחזית הדרומית מוצגות מרפסות בקומות החדשות בקונטור העולה על המרפסות שבקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א'.

21.1. לא הוצגה פריסת גדרות לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות כנדרש.

21.2. לא הוצגו פרטי וחומרי המצללות המבוקשות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.

21.3. לא הוצג פתרון לדוד אגירה למסחר ולכל יח"ד כנדרש.

21.4. לא הוצג פיר מנדוף למסחר.

טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה למבקש ועורך הבקשה במייל.

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

ליאור שפירא: למה לא לאשר את הבקשה?

שמעון ברנשטיין: בעצם הפכו את קומת הגלריה לדירה לא חוקית שלא נמצא לה היתר וכרגע יש קושי

לאשר את הדירה הזאת במסלול שהם הגישו.

ליאור שפירא: אבל זאת בנייה ישנה מאוד.

שמעון ברנשטיין: השטח הזה הוא שטח שנועד לטובת גלריה למסחר.

ליאור שפירא: אבל עבירת בנייה שהתיישנה כבר.

שמעון ברנשטיין: השימוש לא מתיישן.

מיטל להבי: אם זה משנת 1950, הרי אנחנו יודעים שמרכז העיר הוא לא כמו צפון העיר ובמרכז העיר יש הרבה דברים שהתקבעו.

הלל הלמן: בהקשר של בקשות להיתר, העיקרון הוא כזה: אם יש בבניין עבירת בנייה שהיא לא קשורה לבקשה, נגיד אדם מבקש בנייה לגג ולשכן יש עבירת בנייה בקומת הקרקע, אנחנו לא באים בחשבון שכן מול שכן. אבל אם יש בקשה כמו בבקשה הזאת, תשימו לב זאת בקשה של כל הבניין וכולם כלולים בבקשה וכולם מקבלים תוספות ושינויים.

ליאור שפירא: למי שיש את הדירה הזו.

הלל הלמן: במקרה הזה, כל חישובי השטחים בבניין נפתחים, בסופו של ההיתר צריך להגיע לבניין שתואם תוכנית לחלוטין. אתה לא יכול להתעלם מעבירת בנייה כאשר אתה עושה בקשה של כל הבניין. שמעון ברנשטיין: כרגע במקרה הזה זה כן, יש אדם אחד שיש לו עבירה לא חוקית. יש הרבה סיטואציות של דירות לא חוקיות, אם יש אפשרות לאשר את הדירה הזאת אז ברור שאנחנו מאשרים אותה. במקרה ספציפי זה, איך שהגישו את הבקשה יש לנו בעייה. קודם כל אין לנו את הזכויות האלה לדירה הזאת, היו צריכים לתכנן תכנון אחר כדי להשיג זכויות ממקום אחר על חשבון הדירה - וזה לא מה שנעשה כאן. מלי פולישוק: מה הם יכולים לעשות שהם יוכלו לבנות את הבניין שלהם? הלל הלמן: לסמן את הדירה הזאת או להריסה או לביטול.

מיטל להבי: אם אני מבינה נכון, השטח היה קיים בהיתר מהעבר.

שמעון ברנשטיין: נכון, בתור גלריה.

מיטל להבי: אז מדובר בשינוי ייעוד, לא מדובר בבנייה ו/או בתוספת זכויות. בואו נסתכל על רחוב דיזנגוף שעמוס בשימושים מסחריים וזה בסדר, וזה מה שאנחנו רוצים שכל החזיתות יהיו מסחריות. מה שאתה עושה עכשיו זה להיכנס לחדר מדרגות של הדיירים כדי שיהיה גלריה שירדו לתת הקרקע דרך חדר המדרגות, כנראה שהשימוש היה משהו. אני מסתכלת על מרתפים כאלה, הם מטרדים.

ליאור שפירא: מיטל את מסתכלת בצורה אולי פרקטית, אבל כאן יש לנו בעייה שאני גם אצטרך להבין אותה. יש כאן בעייה שהיא משפטית, יש כאן דירה שהיא לא דירה שהפכו אותה לדירה. אם זה היה מימי "אנו באנו ארצה", איפה זה משתנה שמתחילים לבנות ומבקשים היתר, ובהתאם לתמ"א כל אחד מהדיירים רוצה את החלק שלו. רק שעכשיו אחד מהדיירים שרוצה את החלק שלו, זה בעל אותה גלריה, הוא אומר לשאר הדיירים תכירו לי את זה בתור דירה, היזם יקבל משהו על התמ"א הזאת, אני רוצה שווה ערך לדירה, גורמי המקצוע אומרים שיש בעייה, אנחנו לא יכולים. אתה לא נכנס לכאן עם זכויות שמגיעות לך עליהן עוד זכויות, זה העניין ולכן גלריה, חדר כביסה, חנייה, חדר גנרטור שהפכו אותו לדירה לא יכול להיות אחר כך בבנייה - דירה. ועד עכשיו, באמת דברים מהסוג הזה היו חסמים כי מה אותו אדם אם הדירה הלא חוקית, אני לא רוצה לעשות את התמ"א, ואז הבניינים היו נתקעים. היום שינו את האחוז שצריך על מנת לאשר תמ"א ואפשר להתגבר על הבן אדם הזה האחד, שצריך על מנת לאשר תמ"א, והיום אפשר בקלי קלות להתגבר על הבן אדם הזה ולעשות את השיפוץ בלעדיו. אם לא היו מכניסים את הדירה הזאת, כל דיירי הבניין היו מקבלים את מה שהם רוצים בדיוק, עולמם לא השתנה.

אודי כרמלי: הוא התייחס לנושא של דייר סרבן.

שמעון ברנשטיין: במקרה הזה הוא לא דייר.

אודי כרמלי: אין לו זכויות בכלל בנכס?

שמעון ברנשטיין: לא, יש לו זכויות בגלריה.

אודי כרמלי: אז הוא בעלים.

שמעון ברנשטיין: אבל הוא רוצה דירה.

אודי כרמלי: אז הוא בעלים בנכס ולכן הוא יכול להיות כמו דייר סרבן, אבל הוא עדיין חלק מבעלי הנכס.

ליאור שפירא: אני הבנתי, כי אם אנחנו נלך על חודו של החוק.

אודי כרמלי: אני יכול לעזור לכם, באותו מקרה בדיוק, רק שזה לא היה בגלריה, זה היה בחזית המסחרית היתה דירה. מה ההבדל? מבחינת החוק, מבחינת התב"ע זה בדיוק אותו הדבר, אבל בגלל שאת רואה את

החנות שהיא לא דירה אז את אומרת יש הבדל אבל זה אותו הדבר בדיוק, על זה האינטרס הציבורי הוא אותו הדבר.

הראלה אברהם אוזן: זה לא חוקי, אתם שואלים מה הפתרון, היזם פה שמקדם את הבקשה הזאת יגיע להסכמות המתאימות עם הבעלים של הדירה הלא חוקית הזאת ויפתרו את זה לכאן או לכאן. זאת שאלה כלכלית בלבד.

אלחנן זבולון: כרגע, הם נמצאים בפני היתר.

ליאור שפירא: לא. התשובה היא לא. הם ביקשו במסגרת הבקשה שלהם להכניס זכויות עבורו.

הלל הלמן: יש להם אנשי מקצוע והם בסוף הגישו לנו בקשה שאי אפשר לאשר אותה. אנחנו מאפשרים המון התייעצות.

ליאור שפירא: חוות דעת לא לאשר.

מיטל להבי: שמעון, אתה עובד באזור הכי קשה בעיר, אני לא חושבת שאתה לא יכול להביא תוכנית אחת שאין בה מרפסת סגורה, חדר כביסה שהפך לאני לא יודעת למה.

מאיר אלואיל: כל אזור יש לו את הקשיים שלו.

מיטל להבי: לא בשכונות החדשות.

מלי פולישוק: מדובר בדירות ותיקות והיום אנשים אוכלים את זה.

מיטל להבי: אני חושבת שצריך להסתכל על זה. אני אבדוק כמה יחידות דיור אתה מוציא באזור הזה.

ההחלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף וחזית לשדרות נורדאו, בן 4 קומות, דירה על הגג ומקלט במרתף המכיל 4 חנויות ו-16 יח"ד, שכן:

1. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תכנון נגישות- טיפול בפטורים.
2. מבוקשת חריגה בזכויות הבניה לאור סגירת החללים העוברים בתחום המסחר ותוספת מרפסת סגורה בקומת הקרקע מעבר לקו הבניין המערבי המותר ובניגוד להוראות תכנית 3616א'.
3. מבוקשת דירה חדשה בתחום שטח היצעים עבור החנויות בקומת הביניים שאושרו בהיתר המקורי בניגוד לפרוטוקול 219 המאפשר הרחבת יח"ד קיימות בלבד בשטח זה.
4. מבוקש גובה קומת הגג החלקית בגובה העולה על 3.30 מ', בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
5. מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בסגירה קשיחה וכן סגירת חלק מהמרפסות הקיימות ע"י ויטרינה שאינה בקונטור המקורי של המרפסות בחזיתות הקדמיות, בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
6. מבוקשת הוספת מרפסות חדשות פתוחות הצמודות למרפסות קיימות המבוקשות לסגירה בחלקן בחזיתות הקדמיות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
7. מבוקש קונטור הגג מעל מרפסות המבוקשות לסגירה ולא בהמשך מישור החזית, בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
8. מבוקשת השוואת המפלסים בקומת הגג החלקית, כאשר מבוקשת קורה יורדת באזור ההשוואה באופן הפוגע בעיצוב החזיתות הקדמיות, בניגוד להוראות תכנית 3616א'.

9. בחזית לרחוב שדרות נורדאו מבוקש קיר האוטם את החזית המסחרית, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
10. מבוקשת נסיגה המצללה לרחוב דיזנגוף הקטנה מ- 1.20 מ' הנדרשים.
11. מבוקשות מצללות בגובה העולה על 3.00 מ', בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
12. מבוקשת בריכה במרפסת הגג בנסיגה הקטנה מ- 1.00 מ' ממעקה הגג (מופיע בחתך), בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
13. מבוקש מעקה הברכה מחומר שאינו שקוף, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
14. לא הוצג פתרון לתליית כביסה ליח"ד המבוקשות עם חזית קדמית בלבד ויח"ד שבקומת הקרקע.
15. לא הוצג פתרון לשילוט בחזית המסחרית, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
16. מבוקשת הרחבת גגון קיים בקומת הביניים ויצירת מסתור למזגנים ע"ג החזית הקדמית לרחוב דיזנגוף, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
17. מבוקשים חדרים רטובים ללא פתרון אוורור, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
18. מבוקש פתרון לאשפה על גבי החזית המערבית וללא מרחק של לפחות 1.00 מ' מהגדר הקדמית. כמו כן מבוקש פילר חשמל במרווח הקדמי, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
19. מבוקשים פתחים בקומות החדשות באופן שאינו תואם את עיצוב החזיתות בקומות הקיימות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
20. מבוקש חיפוי באלומיניום שחור וטיח שחור, בניגוד לחומרים הקיימים באזור ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
21. הבקשה נערכה באופן חסר שמקשה על בחינתה שכן:
 - בחזית הדרומית מוצגות מרפסות בקומות החדשות בקונטור העולה על המרפסות שבקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 - 21.1. לא הוצגה פריסת גדרות לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות כנדרש.
 - 21.2. לא הוצגו פרטי וחומרי המצללות המבוקשות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.
 - 21.3. לא הוצג פתרון לדוד אגירה למסחר ולכל יח"ד כנדרש.
 - 21.4. לא הוצג פיר מנדוף למסחר.
- טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה למבקש ועורך הבקשה במייל.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פינסקר 62

7091/84	גוש/חלקה	23-0661	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	04/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0088-062	תיק בניין
461.00	שטח	21-02792	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נאות רבקה חברה להשקעות ומסחר בע"מ
אחד העם 89, תל אביב - יפו 6425302

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון
נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 935.19, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 24, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, 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 הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת מקלט המכיל 11 יח"ד וחזית מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 1 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 26.2 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

#	התנאי
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
8	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
9	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
10	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
10	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר

#	התנאי
	האינטרנט העירוני.
6	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה, מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המרפסות הפתוחות הקדמיות החורגות אל תחום דרך עירונית לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ והשלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
	*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
	**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
	2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
	3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים לשימור בוגרים 100,194,419,420)
10	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
11	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	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 03/04/2024:

מיטל להבי: פתרון חלופי לקרן חנייה.
 שמעון ברנשטיין: בעמוד 465, יש חוות דעת של תנועה וחנייה.

מיטל להבי: נתבקש 0 לעומת התקן, ניתנה חוות דעת. 461 מ"ר גודל המגרש, זה לא 170 מ"ר ולא 200 מ"ר. זה חצי דונם.

הלל הלמן: זאת אומרת שאדם, יחד עם מבקשי הבקשה כאן, יש בקשה להיתר במרכז העיר שבה הוא עשה את כל השיקולים שלו. הוא מגיש את הבקשה ללא חנייה בגלל כל המגבלות שחלות עליו ואני לא אאשר לו את החנייה במרכז תל אביב, בגלל שאני אכריח אותו לעשות פתרונות חנייה.

מיטל להבי: אתה רוצה שנעשה כמו במעונות הסטודנטים שהם התחייבו שהם לא יבקשו תו חנייה? אתה חושב ש-30 אנשים לא יצטרכו חנייה?

אודי כרמלי: סליחה, מי גר שם היום? מי השכן שלו, ומי הבניין שלי? כל הרחוב הזה ללא חנייה אחת, אז עד עכשיו המקום הזה לא תפקד.

ליאור שפירא: יש שם שביל אופניים אחלה.

מיטל להבי: ויש גם חנייה. אנחנו עשינו את שביל האופניים בלילה. לא עשינו שינויים תשתיתיים כבדים.

ההחלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת מקלט המכיל 11 יח"ד וחזית מסחרית, שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 1 קומות מרתף עבור 23 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 26.2 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת

#	תנאי
	מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת והיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	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.
9	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
6	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות שבקומת הקרקע, כל אחת על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה, מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המרפסות הפתוחות הקדמיות החורגות אל תחום דרך עירונית לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ והשלמת 29 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים

#	תנאי
	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 השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים לשימור בוגרים 100,194,419,420)
10	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
11	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	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.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

אלנבי 40

6915/7	גוש/חלקה	21-0301	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	24/02/2021	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0004-040	תיק בניין
386.00	שטח	19-02197	בקשת מידע

מבקש הבקשה

צמרת אלנבי בע"מ

ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806

עורך הבקשה

עירן גבאי

דרך ראשונים 76, רמת השרון 4724322

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 400.79, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: ע1, חדרי שירותים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 3, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות , דירה עורפית , מבואה וחדר אשפה, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 16, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8, פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן קומה אחת ובניית מבנה חדש הכולל 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית ועוד קומת גג חלקית. בנוסף בניית קומת מרתף אחת.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 21-0012-2 מתאריך 14/07/2021 ובהתאם לחו"ד תחנת תנועה וחנייה מתאריך 04/07/23 לאשר פטור מתשלום קרן חנייה, יתר תנאי הוועדה נותרים על כנם.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור נת"ע לבקשה
2	הצגת אישור מקדמי בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית
3	תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

#

התנאי

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	חוות דעת אקוסטית של אהרון וויקס מיום 19.3.23 היא נספח להיתר הבנייה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
3	הנחת תשתיות תותנה רק לאחר ביצוע תיאום וקבלת אישורם של נת"ע.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול ה. תירשם זיקת הנאה בחלקי המרווח הקדמי הפונה לאלנבי.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האוויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 3 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני

- # התנאי
- מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
- 8 בחדר האשפה יותקנו: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, אוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
- יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.
- יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
- יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 39
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0012 מתאריך 14/07/2021 ובהתאם לחו"ד תחנת תנועה וחנייה מתאריך 04/07/23, לאשר פטור מתשלום קרן חנייה.
 יתר תנאי הוועדה נותרים על כנם.
 תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור נת"ע לבקשה
2	הצגת אישור מקדמי בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית
3	תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	חוות דעת אקוסטית של אהרון וויקס מיום 19.3.23 היא נספח להיתר הבניה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבניה.
2	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
3	הנחת תשתיות תותנה רק לאחר ביצוע תיאום וקבלת אישורם של נת"ע.
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

#	תנאי
	והוטמן באתר מורשה.
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול ה. תירשם זיקת הנאה בחלקי המרווח הקדמי הפונה לאלנבי.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האוויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאיכלוס
6	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 3 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות .
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
8	בחדר האשפה יותקנו: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, אוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי

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.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

שיינקין 33

7429/61	גוש/חלקה	22-0533	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/04/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0018-033	תיק בניין
460.00	שטח	18-02706	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה גרמבק

הפרחים 3, רמת השרון 4723117

עורך הבקשה

רמי וימר

ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 3, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים בקומות הקיימות שינוי שימוש בקומת הקרקע ממסחר למגורים תוספת קומת מרתף הריסת חדרים קיימים על הגג ובניית קומה מלאה תוספת קומה 4 ותוספת חדרים על הגג בקומה 5, תוספת אחרת: סגירת מרפסות קיימות (לא בחזית), העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

תיקון החלטת ועדת המשנה מיום 7/9/2022 ואישורה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א

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	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.
4	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
5	תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

התנאי

#

#	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	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38). חובה לבנות את התוספת רק לאחר ביצוע חיזוק המבנה הקיים.
4	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.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
	מילוי דרישות מח' השימור המפורטות באישור מ- 5/1/2022

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	חתימה על "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" תחנה בודקת "פיקוח על הבניה" נוסח התנאי: "לפני תחילת עבודות באתר יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מהאתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/ConstructionT38 ***
4	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
5	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
6	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	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישור מ- 05/01/2022 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
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

#	התנאי
4	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201802706 על כל 32 סעיפיה.
5	ביצוע השיפוץ בפועל בהתאם להנחיות מח' השימור והוראות תכנית 2385
6	רישום בפועל של זיקת הנאה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 1-4)
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
9	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 כמפורט במפרט הבקשה.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 40
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר תיקון החלטת ועדת המשנה מיום 7/9/2022 ואישורה במסלול תמ"א 38 לצורך בחינת סעיף 13(ב) לתמ"א בלבד וללא כל תוספת שטח מכוח התמ"א.

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	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.
4	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
5	תשלום אגרות והיטלים.

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	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38). חובה לבנות את התוספת רק לאחר ביצוע חיזוק המבנה הקיים.
4	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר

#	תנאי
	מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
8	מילוי דרישות מח' השימור המפורטות באישור מ- 5/1/2022

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	חתימה על "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" תחנה בודקת "פיקוח על הבניה" נוסח התנאי: "לפני תחילת עבודות באתר יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מהאתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/ConstructionT38 ***
4	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
5	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
6	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	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישור מ- 05/01/2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201802706 על כל 32 סעיפיה.
5	ביצוע השיפוץ בפועל בהתאם להנחיות מח' השימור והוראות תכנית 2385
6	רישום בפועל של זיקת הנאה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו. (עצים 1-4)
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

#	תנאי
9	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 כמפורט במפרט הבקשה.
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

חולדה 9

6954/22	גוש/חלקה	23-0383	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	06/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0284-009	תיק בניין
311.00	שטח	20-02401	בקשת מידע

מבקש הבקשה

הבית ברחוב חולדה 9 תל אביב בע"מ
לוי משה 11, ראשון לציון 7565828

עורך הבקשה

דניאל אזרד
שפע טל 12, תל אביב - יפו 67013

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 165.4, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: מגורים, כמות חדרי שירותים: 2, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 11, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 11, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ליאורה תחיה בן אברהם - דרך הכרמים 13, בני עטרות 6099100, מישאל ארבל - דרך הראשונים 16, בני עטרות 6099100	הנדון: התנגדות לבקשה להקלה בתיק בניין 0284-009 הגשה מס' 26402 אנו, בעלי הזכויות במגרש ברחוב חולדה 11 בתל אביב (הידוע גם כגוש 6954 חלקה 185), מגישים בזאת התנגדותנו לבקשה להקלה שבנדון. הקדמה: אנו סבורים כי בטרם יהיה טעם ענייני לדון בבקשה להקלה דנן, על הועדה הנכבדת לקבוע אם עסקינן בבקשה להקלה המהווה סטייה ניכרת מתכנית או לאו. כפי שיפורט להלן, אנו סבורים כי הבקשה דנן מהווה סטייה ניכרת מתכנית ולכן, בהתאם להוראות הדין, כלל לא מתקיים הצורך לדון בבקשה, זאת מכיוון שאם ימצא כי הבקשה להקלה אכן מהווה סטייה ניכרת מתוכנית, אזי הוראות החוק אינן מאפשרות לאשרה. יצוין כי מבקש ההקלה לא פנה אלינו באופן רשמי טרם הגיש את

#	מתנגדים	נימוק
		הבקשה, ולמען הסר ספק יובהר כי בקשה זו אינה מוגשת בהסכמתנו. נימוקי ההתנגדות מפורטים בקובץ המצ"ב. בכבוד רב ובברכה, מישאל ארבל ליאורה תחיה בן אברהם

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הוראות התוכנית דורשות הסכמה אקטיבית של בעלי הדירות בבניין השכן בקיר משותף להארכת הקיר המשותף. הבקשה הוגשה בהתנגדות הבעלים השכנים. ההתנגדות מתקבלת.	מומלץ לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

א. מבוקשת בנייה בהמשך לקיר המשותף ללא הסכמת השכנים לכך. הנ"ל מייצר חריגות בנייה בנושאים הבאים:

- 1) קיימת חריגה של כ-120מ"ר בשטחי הבנייה.
- 2) מבוקשת 1 יח"ד בחריגה מהצפיפות המותרת.
- 3) תכסית קומת הגג המבוקשת בחריגה מהוראות התוכנית.

ב. קיימת סתירה לתוכנית ע'1' בנושאים הבאים:

- 1) תכסית המרתף בחריגה מהוראות התוכנית ואינו משאיר 15% חלחול במגרש.
- 2) מבוקש שטח גלווה ליח"ד במרתף גדול משטח יחידת הדיור בקומת הקרקע. בחריגה מהוראות התוכנית.
- 3) מבוקש מחסן בגודל של 109מ"ר כאשר בהתאם לתוכנית ע'1 ניתן היה להעתיק שטחים גלויים ובתנאי שהשטח מבוקש כרכוש משותף וירשם בהתאם בלשכת המקרקעין אך לא בשימוש המבוקש.

ג. מבוקשת קומת גג גבוהה מהניתן לאישור.

ד. גובה הפירים המבוקש גבוה מהניתן לאישור

ה. מבוקשת נישה לבלוני גז בצמוד לקו המגרש הצדדי המזרחי מחוץ לתוואי הבנייה בחריגה מהוראות התוכנית.

ו. מבוקשת מצללה בגובה החורג מהוראות התוכנית.

ז. לא נראה מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.

ח. לא נראים פאנלים סולאריים כלל.

י. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.

יא. קיימת סתירה להנחיות עיצוב מבנים חדשים באזור ההכרזה בנושאים הבאים:

עיר ללא הפסקה

- (1) בקומת הגג העליון לא מוצע מעקה בנוי. מוצע מעקה מסגרות.
- (2) מבוקשות מרפסות בחזית הקדמית ארוכות מ-2/3 מאורך החזית.
- (3) לא ניתן לאשר אלומיניום אפור כחומר גמר להדגשות עיצוביות באזור ההכרזה.

יב. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם.

יג. קיימת סתירה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה בנושאים הבאים:

- (1) מוצעת נישא לחשמל בתחום הרצועה המגוננת בחזית הבניין,
- (2) מוצעת נישא לגמל מים ללא הרחקה של 1 מ' לפחות מקו המגרש לרחוב.
- (3) מוצעים פירי אוורור למרתפים בשטח הגינה הפרטית במרווח הצד המערבי.
- (4) לא נראה חדר אופנים בקומת הקרקע או במרתפים.
- (5) מוצעים מסתורי כביסה אשר אינם במידות הנדרשות.

2. לקבל את ההתנגדות לבניה בהמשך לקיר משותף שכן הנ"ל ללא הסכמת השכנים בסטייה ניכרת מהוראות התוכנית.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התוכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 41087 ₪.
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.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

ליאור שפירא: חוות דעת, לא ניתן לאשר את הבקשה.
שמעון ברנשטיין: מדובר בבניין שבנוי בקיר משותף בחלקו עם בניין אחר. הם ביקשו להאריך את הקיר המשותף לכל האורך כשהבניין השכן מתנגד. בתב"ע רובע 3 כשרוצים להאריך קיר משותף מעבר לקיר הקיים יש צורך בהסכמה פוזיטיבית של הבניין ובפרסום.
ליאור שפירא: הבניין השכן?
שמעון ברנשטיין: הבניין השכן.
ליאור שפירא: והם בנו כבר בניין?
שמעון ברנשטיין: הוא לא מסכים ובגדול הבניין השכן לא מיצה את כל הזכויות שלו.
ליאור שפירא: אז עקרונית הוא יכול עוד להתחדש. או שהם יגידו שלא הסכימו ולהיפך.
שמעון ברנשטיין: לא נראה לי שהוא רוצה להתחדש.
מיטל להבי: ממש צריך הסכמה פוזיטיבית?
מאיר אלוואיל: צריך מגשר שיסביר להם שהם צריכים להסכים כי הם מפסידים.

ההחלטה: החלטה מספר: 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
א. מבוקשת בנייה בהמשך לקיר המשותף ללא הסכמת השכנים לכך. הנ"ל מייצר חריגות בנייה בנושאים הבאים:
(1) קיימת חריגה של כ-120מ"ר בשטחי הבנייה.
(2) מבוקשת 1 יח"ד בחריגה מהצפיפות המותרת.
(3) תכסית קומת הגג המבוקשת בחריגה מהוראות התוכנית.
- ב. קיימת סתירה לתוכנית ע'1' בנושאים הבאים:
(1) תכסית המרתף בחריגה מהוראות התוכנית ואינו משאיר 15% חלחול במגרש.
(2) מבוקש שטח גלווה ליח"ד במרתף גדול משטח יחידת הדיור בקומת הקרקע. בחריגה מהוראות התוכנית.
(3) מבוקש מחסן בגודל של 109מ"ר כאשר בהתאם לתוכנית ע'1 ניתן היה להעתיק שטחים גלויים ובתנאי שהשטח מבוקש כרכוש משותף וירשם בהתאם בלשכת המקרקעין אך לא בשימוש המבוקש.
- ג. מבוקשת קומת גג גבוהה מהניתן לאישור.
- ד. גובה הפירים המבוקש גבוה מהניתן לאישור.

ה. מבוקשת נישא לבלוני גז בצמוד לקו המגרש הצדדי המזרחי מחוץ לתוואי הבנייה בחריגה מהוראות התוכנית.

ו. מבוקשת מצללה בגובה החורג מהוראות התוכנית.

ז. לא נראה מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.

ח. לא נראים פאנלים סולאריים כלל.

י. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.

יא. קיימת סתירה להנחיות עיצוב מבנים חדשים באזור ההכרזה בנושאים הבאים:
(1) בקומת הגג העליון לא מוצע מעקה בנוי. מוצע מעקה מסגרות.
(2) מבוקשות מרפסות בחזית הקדמית ארוכות מ-2/3 מאורך החזית.
(3) לא ניתן לאשר אלומיניום אפור כחומר גמר להדגשות עיצוביות באזור ההכרזה.

יב. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם.

יג. קיימת סתירה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה בנושאים הבאים:
(1) מוצעת נישא לחשמל בתחום הרצועה המגוננת בחזית הבניין,
(2) מוצעת נישא לגמל מים ללא הרחקה של 1 מ' לפחות מקו המגרש לרחוב.
(3) מוצעים פירי אוורור למרתפים בשטח הגינה הפרטית במרווח הצד המערבי.
(4) לא נראה חדר אופנים בקומת הקרקע או במרתפים.
(5) מוצעים מסתורי כביסה אשר אינם במידות הנדרשות.

2. לקבל את ההתנגדות לבניה בהמשך לקיר משותף שכן הנ"ל ללא הסכמת השכנים בסטייה ניכרת מהוראות התוכנית.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התוכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

דיזנגוף 262

6956/66	גוש/חלקה	23-0746	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	22/05/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0187-262	תיק בניין
338.00	שטח	22-00449	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ע. בן חיים צפון אחזקות
המחותרת 17, רמת השרון 4720057

עורך הבקשה

בן נון אלון
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.7, כמות יח"ד לתוספת: 6, מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: תמ"א 38, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-4, שטח התוספת (מ"ר): 3.4, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 71, כיוון התוספת: לאחר, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תכנון דירה מחדש, כולל הזזת שירותים ותוספת ממ"ד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן ומשרד, שימוש מבוקש: מגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 74, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) וקומת גג חלקית עבור 9 דירות, 2 חנויות, 3 משרדים ומחסן הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת מדרום.**

סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חלקי עבור 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 1 יח"ד בשימוש חורג מהיתר ממשרדים לדירת מגורים ו-6 יח"ד חדשות).

2. **אישור פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38**

כולל ההקלות הבאות:

1. **שימוש חורג מהיתר ממשרד ומחסן לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות**

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

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכ"י מהנדס הוועדה)
4	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.
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
7	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2351 ש.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

התנאי
 6 הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

התנאי
 1 הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 2 שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
 3 יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
 4 אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
 5 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
 6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
 7 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

ההחלטה: החלטה מספר: 42

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) וקומת גג חלקית עבור 9 דירות, 2 חנויות, 3 משרדים ומחסן הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הגובלת מדרום.

סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חלקי עבור 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 1 יח"ד בשימוש חורג מהיתר ממשרדים לדירת מגורים ו-6 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר ממשרד ומחסן לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי

#	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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	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.
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2351 ט.

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

#	תנאי
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 והוסמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יונתן הופסי 3

6212/511	גוש/חלקה	23-1131	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	25/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0687-003	תיק בניין
507.00	שטח	21-02402	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אחים מ.דביר בע"מ
ירושלים 61, עפולה 1825168 בקל זמיר נדל"ן בע"מ
כנפי נשרים 62, ירושלים 9546454 גוראל יזמות בע"מ
ביל"ו 14, תל אביב - יפו 6522223

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 838.32
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: מתקן חניה אוטומטי, חדר שנאים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים, דירת גן, חדר שירות
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 17
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: בריכה, שטח מוצמד ליח"ד, גנרטור, מעבים
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 0.70
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 17 יח"ד

2. אישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

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	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ 23/1/2023 של גונן - עצים וסביבה בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,055.60 ₪.
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
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 והוט
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת 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
- 3 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
- 4 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 5 אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
- 6 אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
- 7 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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: ההחלטה מספר: 43

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 17 יח"ד
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38

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	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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ 23/1/2023 של גון - עצים וסביבה בע"מ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 4,055.60.
7	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
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 והוט
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	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.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
7	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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הבניה המבוקשת והשפעותיה הינם חלק מהתפתחות עירונית רצויה. טענות 4 ו-5 הינן טענות קנייניות. הוועדה אינה דנה בנושאים שאינם תכנוניים. במידה והתכנית תואמת תב"ע וחוק התכנון והבנייה אין מניעה מלאשר את הבקשה, אם עדיין קיימת מחלוקת בנושא התכנוני בנוגע למיקום מתקן מעלית החניה יש לפנות לערכאות המתאימות בנושא.	

חוז"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף עבור 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/אחורי . גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.40 מ'
- הגבהת קומת הקרקע מ-3.30 ל-4.50.

2. לדחות את ההתנגדויות כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מפרט השימור לעצים 6,7,8,12 מיום 22.7.20 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.
7	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי

עיר ללא הפסקה

התנאי

(mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	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
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
10	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

שמעון ברנשטיין: אני רוצה להוסיף הערה, בהתנגדויות, אנחנו ציינו שהמתנגדת היא בעלת דירה בבניין נשוא הבקשה, אבל היא לא דיירת בבניין, היא בעלת זכות, היא דיירת בהלפרין 3 בבניין הסמוך לו. מלי פולישוק: אני רוצה להתייחס להתנגדות הזאת, אתם כותבים שהטענות לא קנייניות, היא לא נמצאת בדירה?
שמעון ברנשטיין: לא, אני אמרתי הלפרין 3 הוא בניין שצמוד לבניין נשוא הבקשה. מלי פולישוק: אז זה כן מפריע לה או לא? זאת השאלה. מיטל להבי: בקניין אנחנו לא מתעסקים. מלי פולישוק: הטענה שלה, שהמעלית היא מול הפתח של ביתה, כמו שאתה אומר בבניין השני, הסמוך? שמעון ברנשטיין: נכון. מלי פולישוק: מה יותר תכנוני מזה? זה לא קנייני בכלל. שמעון ברנשטיין: יש פה כמה נושאים. מלי פולישוק: אני מדברת על זה, הנושא של המיקום של המעלית. זה בהחלט תכנוני, זה לא עניין קנייני. שמעון ברנשטיין: זה נכון, גם לזה התייחסנו. מלי פולישוק: איפה?
שמעון ברנשטיין: התייחסנו שנושא מתקן החנייה, נבדק גם על ידי מכון הרישוי ונראה שניתן לתכנן את הכניסה שם לבניין ואת המיקום של החנייה. מלי פולישוק: ניתן כן, אבל השאלה האם זה משפיע באמת עליה או לא? מיטל להבי: אפשר לתכנן שם רצועת הפרדה מגוננת, אני נתקלתי בזה בעיר אחרת. שמעון ברנשטיין: העניין שקווי הבניין מאוד קטנים, זה קו בנין 3 מ', גם להכניס רצועה מגוננת וגם להכניס חנייה, זה מתחיל להיות מורכב יותר. מלי פולישוק: ליאור, הבנת את השאלה שלי?
ליאור שפירא: אני הבנתי אבל אני לא רואה מאיפה את לוקחת אותה. תראי את ההתנגדות, מאיפה את למדה מכך?
מלי פולישוק: אני מתייחסת רק למיקום, כי זה פגיעה בה, מתייחסת למעלית עצמה. שמעון ברנשטיין: הדירה שלה מרוחקת בערך 3.5 מ' ממתקן המעלית. אודי כרמלי: הם התייחסו להתנגדות הזו. ליאור שפירא: תסבירי לי, תראי את הסעיפים מ1 עד 5 שהיא כותבת. מלי פולישוק: אני מדברת רק על 1 ו-2. ליאור שפירא: 1 ו-2 התשובה לא הייתה קניינית, רק על 4 ו-5. מלי פולישוק: נכון.
ליאור שפירא: וב-1 ו-2 הם ענו, כתוב, "הבנייה המבוקשת היא חלק מהתפתחות עירונית רצויה". מלי פולישוק: זאת התשובה, אני מתקנת את ההערה. אבל ההתייחסות היא צריכה לתכנון. ליאור שפירא: זה אומר שגורמי המקצוע נתנו את התשובה. הלל הלמן: יש חוקי עזר אקוסטיים, אם זה יוכח אחרת, אם תהיה מעלית לא תקינה, נפעל בהתאם. אנחנו בודקים את מגבלות הרעש. ליאור שפירא: או.קיי אנחנו מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 44

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף עבור 5 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/אחורי . גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.40 מ' - הגבהת קומת הקרקע מ-3.30 ל-4.50.

2. לדחות את ההתנגדויות כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	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	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מפרט השימור לעצים 6,7,8,12 מיום 22.7.20 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.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	תנאי
	על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	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
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

#	תנאי

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. מספר יחידות המסחר אינו בתוכנית, למעט שטח מינימום ליחידת מסחר, אין בבקשה זו להגדיל מספר חנויות קיים. אין שינוי בסטטוס קוו. 2. לפי בחינת הבקשה, אין כניסה דרך חדר המדרגות. הגישה מתוך החנות למרתף באמצעות גרם מדרגות פנימי. 3. לפי בחינת הבקשה, הגישה למקלט דרך חדר המדרגות של הבניין, יש הפרדה בן המבוקש במרתף לחדר המדרגות וכן לשאר השימושים במרתף. על כל טענה יש לפנות לבעלי הזכויות בבניין. 4. לגבי טענה זו - לא מדובר בנושא תכנוני בסמכות הועדה המקומית.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף עם חזית מסחרית הכוללים:
 - א. בקומת הקרקע: חלוקה מחודשת של שטחים מסחריים כולל שינוי בפתחי כניסה בויטרינה.
 - ב. בקומת המרתף: הפרדת החלק שאושר בהיתר מס. 39 כמרתף בנק מיתר שטחי המרתף ע"י סגירת מעבר והצמדת החלק המבוקש לחנות הפינתית בקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי.
 - ג. פתיחת חלק מחצר מונמכת במרתף (שאושרה בהיתר ונאטמה) לצורכי אוורור תאורה וניקוז.
 - ד. הסרת מזגנים מהחזית

2. לאשר שימוש חורג בחלק מקומת המרתף שאושר לטובת בנק עבור מסחר.

3. בהתייחסות להתנגדויות:

- א. לגבי המזגנים, לקבל חלקית את ההתנגדות. המבקש נדרש להסיר המזגנים מהחזית.
- ב. לגבי מחסן במקלט - הופנה להתייחסות מבקשת ההיתר, ככל שלטענתה המחסן אינו קשור אליה, והבקשה אינה חוסמת גישה למקלט. תצרף תצהיר למסמכי הבקשה.

4. אישור פתרון חנייה עבור 1.67 מקומות ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

התנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 45
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף עם חזית מסחרית הכוללים:
א. בקומת הקרקע: חלוקה מחודשת של שטחים מסחריים כולל שינוי בפתחי כניסה בויטרינה.
ב. בקומת המרתף: הפרדת החלק שאושר בהיתר מס. 39 כמרתף בנק מיתר שטחי המרתף ע"י סגירת מעבר והצמדת החלק המבוקש לחנות הפינתית בקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי.
ג. פתיחת חלק מחצר מונמכת במרתף (שאושרה בהיתר ונאטמה) לצורכי אוורור, תאורה וניקוז.

2. לאשר שימוש חורג בחלק מקומת המרתף שאושר לטובת בנק עבור מסחר.

3. א. לגבי המזגנים, לקבל חלקית את ההתנגדות ולדרוש בהחלטת הוועדה מהחנניות הכלולות בבקשה להסיר מזגנים מן החזית ולפרט מיקום מזגנים נסתר בתוכנית הבקשה.
ב. לגבי מחסן במקלט- להפנות להתייחסות מבקשת ההיתר, ככל שלטענתה המחסן אינו קשור אליה, יש לדרוש תצהיר בנושא ולתעד במערכת.

4. לאשר פתרון חנייה עבור 1.67 מקומות ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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

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.**

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

שדרות רוטשילד 137

7085/150	גוש/חלקה	22-1312	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	09/08/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0008-137	תיק בניין
514.00	שטח	20-00487	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מרדכי הרצליך

חוני המעגל 97, אלעד 4081073

חוני המעגל 97, אלעד 4081073

חוני המעגל 97, אלעד 4081073

עורך הבקשה

תמר אלינב

בארי 18, תל אביב - יפו 6423202

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 6,

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 יאנה פיצ'וז'קין)

לתקן טעות סופר בסעיף 4 בהחלטת הוועדה מתאריך 19/07/2023 ולאשר בקומת הקרקע - דירה אחת עם חצר

עורפית מוצמדת, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, מבואה ראשית, 3 מקומות חניה.

תנאים למתן היתר

- #

התנאי

1

עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

2

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

3

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

4

הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402

5

אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

- #

התנאי

1

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

2

יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,

התנאי

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

תנאים לתעודת גמר

התנאי

הערות

התנאי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

שמעון ברנשטיין: תיקון טעות סופר, בעצם זה 3 חניות במקום 2, אנחנו ציינו שזה 2.

ליאור שפירא: מי קפץ ואמר את זה?

שמעון ברנשטיין: הם הגישו את זה. בחוות הדעת של מכון הרישוי רשום לטובת 3 חניות, אנחנו רשמנו 2 חניות.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את התיקון בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 46

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לתקן טעות סופר בסעיף 4 בהחלטת הוועדה מתאריך 19/07/2023 ולאשר בקומת הקרקע - דירה אחת עם

חצר עורפית מוצמדת, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, מבואה ראשית, 3 מקומות חניה.

תנאים למתן היתר

תנאי

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 14/09/2022 שמספרו 202202079 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

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.

#	מתנגדים	נימוק
		להלן נימוקי ההתנגדות: א. בשונה מהאמור בפרסום בקשת ההקלה, מבדיקת התוכניות עצמן עולה כי המרחק מקצה מסתור הכביסה והמערכות המוצע ועד לקצה גבול המגרש יעמוד על כ-85 ס"מ בלבד. ב. בשונה מהאמור בפרסום בקשת ההקלה, מבדיקת התוכניות עצמן עולה כי המרחק מקצה אלמנט החיזוק המוצע ועד לקצה גבול המגרש יעמוד באזור מסוים על כ-125 ס"מ בלבד. ג. אישור בניה חדשה במרחק של 85-125 ס"מ בלבד מגבול המגרש המשותף תפגע מאוד בזכותנו לפרטיות, אור ואוויר, ואף תוביל לפגיעה בערך הדירה שבבעלותנו. ד. המרחק בין שני הבניינים קטן מאוד כבר כעת, ועומד כיום בנקודות מסוימות על כ-2.5 מ' בלבד (המרחק בין הבניינים עצמם, ללא קשר לגבולות המגרש). אנו חוששים מאוד כי בעתיד, עת נרצה אנחנו לממש זכות לפרויקט דומה, נעמוד בפני מצב דברים בלתי אפשרי מהבחינה התכנונית והמעשית, כנגזרת מהתוכנית החרیגה שמבקשים כעת שכנינו לאשר. לסיכום, אנו מתנגדים לאישור ההקלות האמורות. אנו מבקשים כי המציעים יחזרו אל שולחן השרטוטים, ויגישו תוכנית לפרויקט העומדת בפרמטרים שנקבעו בתמ"א 38, ולא חורגת מהן באופן הפוגע בנו במידה כה גדולה.
2	דר' שלזינגר -	
3	זהבי רוני - המגיד 4א, תל אביב - יפו 6522430	הנני מצטרפת להתנגדות שהגישו שכניי לבניין אתמול, תאריך 30.5 ומצרפת את הנוסח שהוגש שהנני שותפה לו: בפתח דברינו נבקש לציין כי איננו מתנגדים לעצם קיומו של הפרויקט נשוא הבקשה. קיים ערך ציבורי רב בשיקום מבנים ישנים לסטנדרטים מודרניים, וסביר מאוד כי בעתיד נפעל גם אנחנו לביצוע פרויקט דומה בבניין הסמוך, בו מחזיקים חלקנו נכסים מאז שנות ה-70 של המאה הקודמת. ההתנגדות שלהלן ממוקדת בבקשה לאשר סטייה חריגה מקו בניין צדדי לכיוון הבניין הצמוד ממזרח (המגיד 4א) בו ממוקמות דירותינו. נדגיש כי דירותינו פונות לעבר המגיד 4, המגרש נשוא הבקשה. בפרסום שקיבלנו נכתב כי שכנינו מבקשים לאשר בין היתר את

#	מתנגדים	נימוק
		ההקלות שלהלן: א. לאשר הקלה להקמת ממ"ד מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר. ב. לאשר הקלה להקטנת קו בניין צדדי מ-2 עד 1.7 מ' עבור מרכיבי חיזוק בצד הבניין. להלן נימוקי ההתנגדות: ג. בשונה מהאמור בפרסום בקשת ההקלה, מבדיקת התוכניות עצמן עולה כי המרחק מקצה מסתור הכביסה והמערכות המוצע ועד לקצה גבול המגרש יעמוד על כ-85 ס"מ בלבד. ד. בשונה מהאמור בפרסום בקשת ההקלה, מבדיקת התוכניות עצמן עולה כי המרחק מקצה אלמנט החיזוק המוצע ועד לקצה גבול המגרש יעמוד באזור מסוים על כ-125 ס"מ בלבד. ה. אישור בניה חדשה במרחק של 85-125 ס"מ בלבד מגבול המגרש המשותף תפגע מאוד בזכותנו לפרטיות, אור ואוויר, ואף תוביל לפגיעה בערך הדירה שבבעלותנו. ו. המרחק בין שני הבניינים קטן מאוד כבר כעת, ועומד כיום בנקודות מסוימות על כ-2.5 מ' בלבד (המרחק בין הבניינים עצמם, ללא קשר לגבולות המגרש). אנו חוששים מאוד כי בעתיד, עת נרצה אנחנו לממש זכות לפרויקט דומה, נעמוד בפני מצב דברים בלתי אפשרי מהבחינה התכנונית והמעשית, כנגזרת מהתוכנית החריגה שמבקשים כעת שכנינו לאשר. לסיכום, אנו מתנגדים לאישור ההקלות האמורות. אנו מבקשים כי המציעים יחזרו אל שולחן השרטוטים, ויגישו תוכנית לפרויקט העומדת בפרמטרים שנקבעו בתמ"א 38, ולא חורגת מהן באופן הפוגע בנו במידה כה גדולה.
4	מתפללי בית הכנסת "המגיד -	
5	שלזינגר קרנאור - המגיד 4א, תל אביב - יפו 6522429	אני מתנגדת בתוקף להקלות הבאות המפורסמות בהודעה: 1. סעיף (1) להודעה: חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר 2. סעיף (2) להודעה: הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' מהמותר. 3. סעיף (3) להודעה: הקלה לבנית ממ"ד מקו בניין

#	מתנגדים	נימוק
		אחורי במרחק 3 מ' במקום 5 מ' המותר. 4. סעיף (4) להודעה: הבלות גזזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ מעבר לקו הבניין המותר 5. סעיף (9) להודעה; הקטנת קו בניין צדדי מ2 עד 1.7 מ עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צד הבניין. המציאות בשטח כיום היא כבר של צפיפות בלתי נסבלת בין שני הבניינים; קרי, בין בניין המגיד 4 לבניין המגיד 4א (בין צידו המזרחי של בניין המגיד 4 וצידו המערבי של בניין המגיד 4א) בעטיה כבר כיום אני סובלת מפגיעה קשה בפרטיות, היעדר אור וסירקולציה של אוויר. משכך, הצמדת שני הבניינים עוד יותר תוביל להעמקת הפגיעה הקיימת ממילא ולאובדן ערך של הדירה שבבעלותי הנמצאת בקומת הקרקע. האם הוועדה מודעת לתנאים בשטח למשל - המרחק של קו צדדי מערבי של בניין המגיד 4א מהגדר נע כיום בין מטר אחד בלבד עד 1.80 בהמשך בקירוב (!) והמרחק של בניין המגיד 4 (בית כנסת) מהגדר הוא מטר וחצי בקירוב. לשון אחר: המרחק הקיים בין שני קווי צדי הבניינים - המזרחי מזה והמערבי מזה - הוא כבר מ2.5 מטר בלבד (!) והמרחק בין המרפסת של הדירה שבבעלותי (מס' 2, קומת קרקע) בקו בניין המגיד 4א בצידו המערבי של הבניין לגדר הוא 1.80 בקירוב בלבד(!) וכבר עתה אני סובלת מבעיה קשה של פרטיות (הצצה פנימה לתוך הנעשה בדירה רעשים קשים ריחות) בעטיה של הקרבה בין הבניינים. בנוסף, אני מתנגדת להשמשת הדלת החיצונית בצד המזרחי של בית הכנסת (דירה מס' 2 בבנין המגיד 4); כיום באופן מסורתי הדלת הנ"ל סגורה ומסוגרה ואין בה שימוש. פתיחה של דלת שכזו תגרור תנועה של אנשים מרובים פנימה והחוצה - ולפיכך הדבר צפוי להוסיף על הרעש הקיים (המהווה פגיעה בפרטיות דירתי) הנובע מטיבו האנושי של מפגש ובית כנסת בפרט. ובאופן מיוחד, כאשר ניתן לצפות שהבאים בפתחו של בית-הכנסת והיוצאים ממנו יעצרו לשיחה לענייני דיומא. כבר היום אני שומעת את הנעשה בתוך בית-הכנסת בצורה ברורה בתוך דירתי. לשון אחר, הדבר יעמיק את הפגיעה בפרטיות הדירה בבעלותי ויוביל לאובדן ברור של ערך.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		
2		
3		
4		
5		

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'ווקין)

להעביר לוועדה לאישור ההקלה לביטול זיקת זיקת הנאה מתכנית 2268, לאור כך שאישור הקלות דומות באזור ולאור כך שקיימת מגמת התכנון באזור לביטול דרישה זו שקבלה התייחסות בהתנגדויות לתכנית רובעים 5-6, בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 (ב').

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. אישור רשות הכבאות.

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	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

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
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

מיטל להבי: אני מסתכלת על תחום תמ"א 70?

שמעון ברנשטיין: למה? אנחנו באזור ההכרזה. זה דיון חוזר.

מיטל להבי: אבל אתה הולך למתכנן המחוז.

ליאור שפירא: אבל זה דיון חוזר, תנמק בבקשה.

שמעון ברנשטיין: בעצם פרסמו הקלה לביטול זיקת הנאה שנדרשת לפי תוכנית "לב העיר" ברחובות משולבים. בהתאם למגמה התכנונית לפי תוכנית רובע 5 ו-6, היא רוצה לבטל את הרחובות המשולבים האלה. יש כמה רחובות משולבים בתוכנית "לב העיר", לא זוכר כמה, המגיד, ליד גן מאיר.

מיטל להבי: מה זאת אומרת לבטל זיקת הנאה, זאת אומרת שאני לא אוכל להיכנס למגיד?

שמעון ברנשטיין: לא, ממש לא. זיקת ההנאה שבתוכנית היא לטובת אם הם ירצו בעתיד להפוך את זה לרחוב משולב, ואז בעצם אם יש להם גדר או גינה, פשוט להרוס אותה ולהפוך אותה לרחוב משולב. המגמה התכנונית של תוכנית רובע 5 ו-6 המופקדת היא לבטל את הרחובות המשולבים האלה כי כבר שנים היא נמצאת בתב"ע משנות ה-80. תב"ע "לב העיר" מגדירה אותם ואף פעם לא עשו שימוש בסעיפים האלה.

מיטל להבי: אבל אם אני מבינה נכון, הכביש, הרחוב הוא שטח פרטי, נכון?

שמעון ברנשטיין: נכון.

מיטל להבי: ברגע שאתה מבטל את זיקת ההנאה.

אודי כרמלי: לא. כביש הרחוב הוא כביש רחוב בייעוד דרך בבעלות העירייה. השוליים שלו בין ייעוד הדרך עד לקו בניין בתוכניות "לב העיר" סימנו שם אופציה לזיקת הנאה כדי לייצר מדרחוב, כמו נגיד רחוב מיכל.

מיטל להבי: למה אתה מבטל?

אודי כרמלי: כי אנחנו לא עושים בזה שימוש. אנחנו לא עושים מדרחוב במקומות האלה. אנחנו כן מאמינים בחזית גדסית שיש בה חזית של צמחיה וגינה ולא בלטות עד לקיר הבניין ברחובות האלה. ואנחנו גם לא עשינו שימוש בדברים האלה, דרך אגב.

מיטל להבי: הרחוב הוא הרי רחוב עם חנייה פרטית לתושבים שם. יש להם תו מיוחד ורחוב אקרשטיין בכלל בלי אספלט, חצי גינה.

אודי כרמלי: אבל זה לא משנה איך שאת מכירה עכשיו, זה לא מבטל משהו ממה שקיים, היום בפועל.

מיטל להבי: בזכות מה קיבלנו זיקת הנאה?

אודי כרמלי: לא קיבלת אותה, היא רשומה בתוכנית. היא לא בוצעה.

מיטל להבי: אנחנו לא מקבלים זיקת הנאה סתם, מקבלים בתמורה למשהו.

אודי כרמלי: זיקת הנאה את מסמנת בתוכנית, אני מזכיר, ואת צריכה גם לרשום אותה ולקחת אותה. זה לא נעשה משנות ה-80.

מיטל להבי: קודם נתנו זיקת הנאה.

אודי כרמלי: יש מספר רחובות שנעשה עליהן פיתוח משנות ה-80, כולם מכירים את רחוב מיכל שעשו לו פיתוח של סטייל "עלק" מדרחוב, כי זה לא ממש מתפקד כמדרחוב. בשנות ה-80 היה טרנד של רחוב הולנדי. נלקחו זיקות הנאה כדי לממש את הדברים האלה. גם פה במקרה הזה, זיקות ההנאה האלה תלויות רק במצב שבו בניין נהרס ונבנה מחדש ורק אז אתה יכול את זיקת ההנאה הזו.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 47

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את ההקלה לביטול זיקת זיקת הנאה מתכנית 2268, לאור כך שאושרו הקלות דומות באזור ולאור כך שקיימת מגמת התכנון באזור לביטול דרישה זו שקבלה התייחסות בהתנגדויות לתכנית רובעים 5-6, בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 (ב').

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
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/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	אישור רשות הכבאות

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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	אישור רשות הכבאות.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

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
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

רש"י 29

6932/120	גוש/חלקה	23-0258	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0080-029	תיק בניין
423.00	שטח	21-01338	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת פרווייקט רשי 29 תל אביב בע"מ

שמעון המכבי 4, ירושלים 9439414

עורך הבקשה

נמרוד איתן מייקל שוורץ

ת.ד. 8686, ירושלים 9108602

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 6, מספר יח"ד מורחבות: 10, מספר תכנית הרחבה: 2331, קומה בה מתבצעת התוספת: 1-4, מבוקשים שינויים פנימיים: חלוקה מחדש של דירות קיימות עם תוספת ממ"דים לכל יח"ד, תוספת אחרת: חיזוק מבנה, תוספת 2 קומות ו6 יח"ד במסגרת תמ"א 38/3, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בלש יוחנן - החשמונאים 90, תל אביב - יפו 6713307, בלש ישי יעקב - רש"י 29, תל אביב - יפו 6326517, גורנשטיין יעקב - החשמונאים 90, תל אביב - יפו 6713307	א. למתנגדים 25% מהזכויות במקרקעין מושא הבקשה ולא התקבלה הסכמתם להריסתה של דירה מס' 10 בבנין; ב. מבקש ההיתר מתיימר ליטול חלקים מתוך דירותיהם של המתנגדים בבנין, ללא קבלת הסכמתם של בעלי הדירות; ג. מבקשי ההיתר מתיימרים לבצע בנייה על גבי גג הבנין הקיים, אשר הוחרג מהרכוש המשותף ואינו מהווה עוד רכוש משותף; ד. מבקשי ההיתר מתיימרים לעשות שימוש בזכויות בניה אשר אינם בגדר נכס בבעלות משותפת הואיל והבעלות בזכויות הבניה חולקה והוקצתה לבעלי הזכויות במקרקעין בחלקים שונים;
2	נרי סער - רש"י 31, תל אביב - יפו 6326523	בעל זכות בדירה מקבילה. המרחק בין הבתים צפוף במיוחד וקרוב בצורה קיצונית, ומעלה חשש משמעותי לפגיעה ביסודות הבנין ברש"י 31, ולפגיעה בפרטיות. רש"י 31 הוא בניין ישן במיוחד, בסיכון, ובנייה צמודה תערער את יסודותיו.
3	רובינפלד הדרה - הגפן 48, גבעת שמואל 5440424, שטיינברג רונית -	אנו בעלות הבניין בחשמונאים 10 בתל אביב (למעט דירה אחת), הנמצא בדיוק מאחורי הבניין ברחוב רש"י 29 (מבקש ההקלה). אנו

#	מתנגדים	נימוק
	שח"ל 57, ירושלים 9372105	מתנגדות להקלות המבוקשות, בדגש על ההקלה להקמת ממ"ד בחריגה מקו הבניין האחורי של המבקש (1 מ' במקום 3 מ' המותר בחוק). אישור הקלה זו יש בה כדי לפגוע באופן מיידי בדירות בבניין ברחוב החשמונאים 10 הפונות לבניין המבקש, באופן שהן תהיינה קרובות בצורה חריגה לממ"דים המבוקשים, כמו כן אישור ההקלות עשוי לפגוע בזכויות הבנייה העתידיות של הבניין שבבעלותנו, שצפוי אף הוא לעשות תוכנית תמ"א בשנים הקרובות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בבקשה מוצע להרוס גם את דירה מספר 10, אשר לפי הסכם השיתוף שרשום בטאבו יוחדה למתנגדים. יחד עם זאת יצוין כי היתר הבנייה אשר ניתן ליחידה זו הינו לתקופה זמנית. בנוסף בבקשה מוצעת בנייה נוספת ביתר הקומות אשר גם בתחום דירות המתנגדים. מאחר ומבוקש להרוס רכוש פרטי של המתנגד וכן לבנות על גג מבנה שחלקו מוצמד למתנגדים, בהעדר הסכמת המתנגדים הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים ולא ניתן לאשר את הבקשה.	מומלץ לקבל
2	לפרוייקט הוגשו חישובים קונסטרוקטיביים, כמו כן בכללי בהיתרים קיים תנאי ל"אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים".	מומלץ לא לקבל
3	כפי שצוין בהתייחסות להקלות נוסח הפרסום לוקה בחסר. מבוקשת הבלטת ממ"ד במרחק של 3.00 מ' מגבול המגרש. המבוקש תואם את ההבלטה המותרים לממ"דים.	מומלץ לא לקבל

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

1. לקבל את ההתנגדות לעניין הקנייני ולא לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות של בבניין בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, שכן לא קיימת התכנות קניינית, לאור פגיעה בקניין הפרטי של המתנגדים. כמו כן הבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38 ללא פרסום מכוח סעיף 27 לתמ"א 38.

2. לדחות את ההתנגדויות הכוללות טענות תכנוניות המתייחסות לקווי הבניין של הממ"דים וחשש ליציבות הבניין השכן. קווי הבניין תואמים את הוראות תכנית, מדיניות התמ"א 38 והוראות התכנית המופקדת. ככל שהייתה מאושרת הבקשה, אז היה ניתן תנאי בהיתר לאי גרימת נזקים.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
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 3416.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 48

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

- לקבל את ההתנגדות לעניין הקנייני ולא לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות של בבנין בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, שכן לא קיימת התכנות קניינית, לאור פגיעה בקניין הפרטי של המתנגדים. כמו כן הבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38 ללא פרסום מכוח סעיף 27 לתמ"א 38.
- לדחות את ההתנגדויות הכוללות טענות תכנוניות המתייחסות לקווי הבניין של הממ"דים וחשש ליציבות הבניין השכן. קווי הבניין תואמים את הוראות תכנית, מדיניות התמ"א 38 והוראות התכנית המופקדת. ככל שהייתה מאושרת הבקשה, אז היה ניתן תנאי בהיתר לאי גרימת נזקים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

09/04/2024
 א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מלצ'ט 59

6904/139	גוש/חלקה	23-0450	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	16/03/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0361-059	תיק בניין
445.00	שטח	21-00775	בקשת מידע

מבקש הבקשה

התחדשות אורבנית נדל"ן ופיתוח בע"מ
 לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412

עורך הבקשה

ברד פינצוק
 גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 4, אחר: חיזוק המבנה הקיים, תוספת מעלית חיצונית השלמת קומת הגג הקיימת ותוספת 1.65 קומות ח, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי חדר המדרגות ותוספת מעלית חיצונית לפי תכנית 2710, תוספת אחרת: השלמת קומת הגג החלקית הקיימת (קיימת דירה בקומה רביעית על פי היתר) ותוספת 1.65 קומות חדשות, שימוש המקום כיום: בהיתר קיימים 3 היתרי בנייה - למבנה, לתוספת בנייה במרתף (עבור דירה בקומת הקרקע) ודירת גג (קומה רביעית קיימת), העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. **לאשר בקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 7 יח"ד מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 כמפורט:**
 בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית והסדרת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
 קומת קרקע קיימת: הסדרת 3 ממ"דים לדירות בקומת הקרקע, הגדלת תכסית הבניין עד קווי הבניין המותרים לטובת לובי כניסה ונישות.
 קומות א' ו- ב' הקיימות: שינויים פנימיים, תוספת ממ"דים לכל אחת מהדירות (סה"כ 6 יח"ד) ותוספת מרפסת לדירה העורפית.
 קומה ג' קיימת: הריסת הקומה והקמתה מחדש עד לקונטור הקומות שמתחת והסדרת 3 יח"ד בה עם ממ"ד לכל אחת מהדירות ומרפסת לדירה העורפית והקדמית.
 קומה ד' חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 3 יח"ד וממ"ד לכל דירה, בחזית האחורית תוספת מרפסת לדירה העורפית והקדמית.
 קומה ה' חלקית חדשה: יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסות גג.
 קומת הגג העליון: גג טכני המכיל מערכות סולאריות ומעבי מזגנים.
 בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצרות המוצמדות לדירות העורפיות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לאצירת אשפה ובלוני גז בצמוד לגדרות הצד וחניות אופניים.

סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית המכיל 11 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 4 חדשות)

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3.5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע, 4 קומות מלאות וקומת גג חלקית.
2. הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל תוספת לבניין - 4 יח"ד.
3. תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ.

כולל ההקלות הבאות:

4. בניה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65% ללא נסיגות בחזיתות הצדדיות (צפון ודרום).
 5. תחנת מעלית בקומת הגג.
 6. בניית פרגולה מבטון בקומת הגג.
 7. חריגה של 10% בחלק מקו הבניין הצפוני על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' עבור דירות קדמיות קיימות.
 8. הגבהת בנייה על הגג לגובה 4.50 מ'.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38.

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 תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכנ
6	אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10081.70 ₪.

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.

עיר ללא הפסקה

#	התנאי
2	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.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא 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 ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 28/12/2022
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 08/06/2021 שמספרו 202100775 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו. (10-23)
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.

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 49

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 7 יח"ד מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 כמפורט:

 בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית והסדרת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.

 קומת קרקע קיימת: הסדרת 3 ממ"דים לדירות בקומת הקרקע, הגדלת תכסית הבניין עד קווי הבניין המותרים לטובת לובי כניסה ונישות.

 קומות א' ו- ב' הקיימות: שינויים פנימיים, תוספת ממ"דים לכל אחת מהדירות (סה"כ 6 יח"ד) ותוספת

מרפסת לדירה העורפית.

קומה ג' קיימת: הריסת הקומה והקמתה מחדש עד לקונטור הקומות שמתחת והסדרת 3 יח"ד בה עם ממ"ד לכל אחת מהדירות ומרפסת לדירה העורפית והקדמית.

 קומה ד' חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 3 יח"ד וממ"ד לכל דירה, בחזית האחורית תוספת מרפסת לדירה העורפית והקדמית.

 קומה ה' חלקית חדשה: יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסות גג.

 קומת הגג העליון: גג טכני המכיל מערכות סולאריות ומעבי מזגנים.

 בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצרות המוצמדות לדירות העורפיות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לאצירת אשפה ובלוני גז בצמוד לגדרות הצד וחניות אופניים.

סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית המכיל 11 יח"ד (7 יח"ד קיימות + 4 חדשות)

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3.5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע, 4 קומות מלאות וקומת גג חלקית.
- הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל תוספת לבניין - 4 יח"ד.
- תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ.

כולל ההקלות הבאות:

- בניה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65% ללא נסיגות בחזיתות הצדדיות (צפון ודרום).
- תחנת מעלית בקומת הגג.
- בניית פרגולה מבטון בקומת הגג.
- חריגה של 10% בחלק מקו הבניין הצפוני על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' עבור דירות קדמיות קיימות.
- הגבהת בנייה על הגג לגובה 4.50 מ'.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38.

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	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
6	אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

#	תנאי
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10081.70 ₪.

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	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.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא 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
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 28/12/2022
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום - 08/06/2021 שמספרו 202100775 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו. (10-23)
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.

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה איתמר בן אב"י 3

6111/85	גוש/חלקה	23-0530	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	16/04/2023	תאריך הבקשה
שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סיווג	0656-003	תיק בניין
750.00	שטח	22-00134	בקשת מידע

מבקש הבקשה
בירקו חברה לבניה ולהשקעות בע"מ
ת.ד. 69400, תל אביב - יפו

עורך הבקשה
שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):
מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בחדרים טכניים במרתף 2-, שינויים פנימיים בחללים משותפים, שינויים פנימיים בדירות, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0763, כמפורט:
בכל הקומות - שינויים בחזיתות - גודל הפתחים ומיקומם. הגבהת מחיצות במרפסות של הקומות הטיפוסיות.
- בקומות המרתף - שינויים במפלסי הקומות.
- בקומת הקרקע - שינויים פנימיים - ביטול מרפסות שירות (בפרסום הקלה).
- בקומות הטיפוסיות (5-1) - שינויים בחלוקת השטח הפנימי של הדירות, ביטול מרפסות שירות.
- קומת גג חלקית - שינויים בחלוקת השטח הפנימי של הדירות, ביטול מרפסות שירות. שינויים פתחים, מידות וגבהים של המצללות ומעקות.
- על הגג העליון - שינוי מיקום מערכת סולארית.

כולל ההקלות הבאות:
1. פטור ממרפסות שירות הנדרשות לפי תוכניות קודמות

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 50
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0763, כמפורט:
בכל הקומות - שינויים בחזיתות - גודל הפתחים ומיקומם. הגבהת מחיצות במרפסות של הקומות הטיפוסיות.
- בקומות המרתף - שינויים במפלסי הקומות.
- בקומת הקרקע - שינויים פנימיים- ביטול מרפסות שירות (בפרסום הקלה).
- בקומות הטיפוסיות (1-5) - שינויים בחלוקת השטח הפנימי של הדירות, ביטול מרפסות שירות.
- קומת גג חלקית - שינויים בחלוקת השטח הפנימי של הדירות, ביטול מרפסות שירות. שינויים פתחים, מידות וגבהים של המצללות ומעקות.
- על הגג העליון - שינוי מיקום מערכת סולארית.

כולל ההקלות הבאות:

1. פטור ממרפסות שירות הנדרשות לפי תוכניות קודמות

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

הערות

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

לבונטין 11, ברזילי 6

7442/23	גוש/חלקה	23-0571	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	20/04/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0045-011	תיק בניין
642.00	שטח	21-01306	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורעם פיתוח בע"מ

אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047

עורך הבקשה

גידי בר אורין

בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2, כמות יח"ד לתוספת: 10,

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

גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	חברה ליאור - לוינסקי 125, תל אביב - יפו 6605308	אני ליאור חברה בנה של אסתר חברה שמחזיקה בזכויות בנכס בתת חלקה 10 בגוש 7442 חלקה 23. (לבונטין 11) הנכס שלנו רשום בטאבו והכניסה אליו דרך החצר המשותפת לבניין. 1. הבנייה החדשה לפי התוכנית האדריכלית מצוייה ממש בשטחנו מבלי שנתנו הסכמה בכתב או בעל פה לשימוש עתידי בנכס שלנו, להבנתי מהשרטוט מתוכנן שינויים בתת חלקה 10. חשוב להדגיש שוב שאני ואמי אסתר חברה לא מסכימים לשינויים בנכס שלנו, ולא נתנו מעולם הסכמה לאף גורם!!!! 2. צמוד לכניסה לנכס שלנו מתוכנן לפי התוכנית להיבנות חדר טכני שיפריע לכניסה שלנו, בנוסף תת חלקה 10 שלנו היא היחידה בבניין שיש לה מרפסת בקומת פרטר(3 מדרגות מעל הקרקע) שפונה לחצר והחדר הטכני המתוכנן בסמיכות למרפסת בנוסף לחסימת המעבר לנכס חוסם כיון אוויר ואור ואיורור למרפסת

#	מתנגדים	נימוק
		שלנו. 3. בנוסף לתת חלקה 10 יש אחוזים בשטח המשותף ובנייה עתידית בשטח המשותף עשויה לפגוע בזכויות שלנו, בייחוד שהדבר נעשה בלי שיתוף עימנו. 4. הבנייה תפגע בזכויות בנייה של תת חלקה 10.
2	פרוידנטל רון - דניאל 10, רמת גן 5223360	המתנגד הינו בעלים של בית עסק בגוש 7442 חלקה 23 תת חלקה 7 ומגיש את התנגדותו מכל אחד מהטעמים שלהלן: 1. הבניה המבוקשת פוגעת בזכות השימוש של המתנגד בחצר הסמוכה לעסקו - זכויותיו של המתנגד הועברו לו ע"י אביו המנוח זאב פרוידנטל אשר קיבלם מסבו של המתנגד ארנסט פרוידנטל. בית העסק מנוהל משנת 1943 ועוסק בצידוד תעשייתי למטבחים מוסדיים כגון: מסעדות, בתי מלון, חברות הסעדה וכו', כאשר החצר האחורית מצד צפון הצמודה לעסק, משמשת את העסק מיום היווסדו - קרי משנת 1943, אז עוד בחזקת סבו של המתנגד ארנסט פרוידנטל לטובת ניהול העסק. יודגש כי ללא החצר האחורית האמורה העסק לא יוכל להמשיך לפעול ולתת שירות ללקוחותיו מזה שנים. זכות השימוש בחצר האחורית הוכרה בפסק דין שניתן ע"י בית משפט שלום בתל-אביב בתא. 82 4269 הרצ"ב. 2. הבניה מונעת גישה של מיכון וציוד לעסקו של המתנגד. 3. הבניה המבוקשת מבטלת כיוון אויר, מונעת איזור, מסתירה אור, מכבידה על תשתיות קיימות, לרבות חניות, גישה לעסק. 4. הבניה המבוקשת מונעת גישה נוחה לחדר שירותים המשותפים לבעלי העסקים, המצוי בצמוד לעסקו של המתנגד בשטח החצר המדוברת, בשעה שהמתנגד הינו נכה עקב לקות אורטופדית - רצ"ב אסמכתאות. 5. הבניה המבוקשת מונעת גישה נוחה של המתנגד לפחי אשפה לצורך השלכת אשפה מעסקו של המתנגד. 6. על פי הדמיה יוסרו אמצעי הבטיחות הקיימים כיום בעסקו של המתנגד - קרי סורגים ודלת ברזל כפולה אשר הינם דרישות מיגון של חברת הביטוח כתנאי לכיסוי ביטוחי לעסקו של המתנגד. 7. הבניה המבוקשת תפגע בזכויות בניה של המתנגד.
3	שלום ניר - לבונטין 11, תל אביב - יפו 6511110	פירוט ההתנגדות מופיע במלואו במסמך המצ"ב לבקשה זו כולל הנספחים להתנגדות.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה לא נבחנה מרחבית, לאור המלצה שלילית של מחלקת השימור ועל כן לא ניתן להתייחס להתנגדות שהוגשה.

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

בהסתמך על המלצה שלילית של מחלקת השימור ומבלי לבצע בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא ניתן לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת השימור מציינת כי לא ניתן לקדם מתן היתר עפ"י פרטי הבקשה הנ"ל. פרטי הבקשה אינם עומדים בדרישות מח' לשימור והוראות תכנית 22650ב' (סיבות להמלצה שלילית פורטו בחו"ד מחלקת השימור- חוו"ד נוספות).

- תיקון הבקשה כך שתתאים לדרישות מחלקת השימור עלולה לגרום לשינוי תכנוני מהותי.
- מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להקלות המבוקשות.
- מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להתנגדות שהוגשה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת ההנאה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 51

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

בהסתמך על המלצה שלילית של מחלקת השימור ומבלי לבצע בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא ניתן לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת השימור מציינת כי לא ניתן לקדם מתן היתר עפ"י פרטי הבקשה הנ"ל. פרטי הבקשה אינם עומדים בדרישות מח' לשימור והוראות תכנית 22650ב' (סיבות להמלצה שלילית פורטו בחו"ד מחלקת השימור- חוו"ד נוספות).

- תיקון הבקשה כך שתתאים לדרישות מחלקת השימור עלולה לגרום לשינוי תכנוני מהותי.
 - מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להקלות המבוקשות.
 - מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להתנגדות שהוגשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

בן יהודה 159, סמטת בן יהודה 1

6901/51	גוש/חלקה	23-0167	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	23/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0025-159	תיק בניין
420.00	שטח	22-02342	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ארכוד גורקן בע"מ

מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

עורך הבקשה

אורית פנחס

מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 766.76, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר טרפו, בקומת הקרקע: חדר אשפה, כמות חנויות: 2, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 17, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 27/02/24 ולאחר קבלת חוות דעת מטעם אגף התנועה לפיה קיימת גם מניעה תחבורתית ובטיחותית לאשר כניסת כלי רכב לחניון במגרש וכי אין מדובר באזור סגור לתנועה לפי תקנה 12'ו' לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג - 1983 ואין כוונה להכריז עליו ככזה, שכן מדובר ברחוב בעל גישה מלאה לכלי רכב, יש להותיר את התשלום לקרן חנייה במלואו חלף התקנת מקומות חנייה במגרש לפי תכנית ח', כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית מיום 16/08/23.

תנאים למתן היתר

- #

התנאי

1

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

התנאי

2

2. הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402
- #

התנאי

3

3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- #

התנאי

4

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

תנאים בהיתר

- #

התנאי

1

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות

#	התנאי
	המבנים והנכסים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,826 ט.

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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עץ מספר 103 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	- רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
2	- אישור סופי של אגף הנכסים שכל החורג לשטחים הציבוריים נהרס ותוכננה גדר מפרידה למבנה הציבורי הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית א' 3616 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	רישום רצועת הקרקע במרווח הקדמי לרחוב כזיקת הנאה לציבור.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

מלי פולישוק: כאן מחייבים 18 מקומות קרן חנייה, למרות שאגף התחבורה אומר שאי אפשר להחנות. נכון? שמעון ברנשטיין: זה בעיקר נושא משפטי, תיכף שמואל יתן לכם הסבר על כך.

הראלה אברהם אוזן: זה לא בעיקר הסבר משפטי. יש לנו בקשה להיתר ודרשנו מקומות חנייה, כי הם לא סיפקו מקומות חנייה. הוגש ערר לוועדת הערר והם טענו שמכיוון שהסיבה שהם לא יכולים להיכנס למגרש שלהם, כי יש שם נת"צ, אז צריך לראות בזה כאילו זה סגור לתנועה לפי תקנה 2 ו' ולתת להם פטור מלא. הנושא הזה נבחן. יש לפניכם חוות דעת מאוד מסודרות מטעם אגף התנועה והעמדה המקצועית פה. אתם יכולים לראות את סעיף 10 בעמוד 622. הסוגיה הזאת והעמדה היא פה שאי אפשר לעשות הסדר חנייה למגרש הזה כתוצאה מהנתונים של המגרש. זה לא רחוב סגור לתנועה לפי תקנה 2 ו' אין כוונה להכריז עליו ככזה, ולכן חוות דעת מהנדס הוועדה, צריך להשאיר את הדרישה של תשלום לקרן חנייה.

מלי פולישוק: אתם לא מאפשרים להיכנס בגלל בטיחות, אז מה משנה לפי תקנה 2 ו'?

הראלה אברהם אוזן: 2 ו' בתקנות החנייה זאת תקנה שעוסקת ברחוב שסגור לכלי רכב, אנחנו הפעלנו את התקנה הזאת כשמדובר ברחובות שסגורים לתנועה בגלל הרק"ל, זה לא האירוע כאן.

הלל הלמן: הויכוח פה הוא האם צריכים לשלם השתתפות בקרן חנייה או לא?

מלי פולישוק: נכון.

הלל הלמן: הטענה שלנו לאור זה שהרחוב הזה לא סגור לתנועה.

מלי פולישוק: בפועל הוא כן סגור, בגלל בטיחות אתם לא נותנים להם להיכנס.

הלל הלמן: בסדר, אבל בסוף יש פה ויכוח משפטי. האם אנחנו זכאים לגבות וגם נדרשים לקחת פה כי זה החלופות שעומדות לרשותנו. אין לנו אפשרות חוקית לפטור, יש לנו אפשרות במקרה הזה תחת החוק, אנחנו מחויבים, כיוון שיש פה תקן חנייה בסיטואציה הזאת לגבות קרן חנייה ואני מזכיר שנדרשים להשתמש בה לצורך הקמת חניונים ציבוריים, זאת הסיטואציה החוקית.

מלי פולישוק: את זה אני מכירה, אני רק אומרת שבעצם בפועל העירייה לא מאפשרת להם להיכנס לחנייה. מהותית אולי פורמלית מותר להם אבל בפועל הם לא יכולים ואם הם לא יכולים לא צריכים לקחת להם קרן חנייה.

הראלה אברהם אוזן: המבחן הוא לא מבחן סובייקטיבי אם הם יכולים או לא יכולים. ועדת ערר קיבלה את העמדה שלנו, שאם יש מניעה בטיחותית שבגללה לא ניתן להיכנס למגרש זה לא רחוב שסגור לתנועה, זה טעם אחר.

מלי פולישוק: זה עוד לא הגיע לבית המשפט?

הראלה אברהם אוזן: לא, אבל לוועדת ערר זה הגיע.

מיטל להבי: אני רוצה לשאול שאלה, אם ברחוב מסחרי כזה שאנחנו לא נותנים חנייה לרכבים, ולא תהיה בו חנייה גם לרכבים בכחול לבן הרי, למה אנחנו לא מגדילים את הדרישה לחנייה אופניים? למה זה נשאר 17 מקומות, למה זה לא הופך להיות במקום זה אולי 100 אולי כחלופה לתקן חנייה אחד לרכבים.

הלל הלמן: אני מזכיר לך שאנחנו בוועדת רישוי, לא בוועדת תכנון אם רוצים לשנות תקן של חנייה לאופניים, במקום אחר.

מלי פולישוק: אני לא משנה, אני ממירה.

הלל הלמן: אנחנו חייבים לפעול בוועדת רישוי בהתאם לתיקי מידע, תקנות וחוק הימים.

מיטל להבי: אני הייתי מבקשת לקבל סקירה על בן יהודה, אני הייתי רוצה לבדוק את האפשרות להמיר מדי פעם ברחובות שאין בהם בטיחות לחנייה של רכבים את האפשרות להמיר מקום חנייה, ב-50 מקומות חנייה לאופניים.

הראלה אברהם אוזן: צריך לתקן את התקנות בשביל זה, תקנות החנייה לא מאפשרות אפשרות כזאת. אודי כרמלי: אין בעייה.

מיטל להבי: ועוד דבר, המקום עם המצוקה הכי גדולה זה רובע 3, אני הייתי רוצה לדעת כמה כופר חנייה אספנו ברובע 3 ואיפה אנחנו עומדים לכנות את החניון של רובע 3 כדי לתת מענה לכופר שגבינו. אודי כרמלי: וגם את זה אני אומר לך, בשמחה.

מלי פולישוק: העירייה חייבת לגבות את קרן החנייה או היא יכולה גם לא? אודי כרמלי: חייבת. החוק היום דורש ממני לעמוד בתקנות החנייה. אני חייב לבנות את החנייה, הדרך היחידה שלא לבנות את החנייה זה דרך כופר חנייה. כדי לפטור מחנייה אני צריך בעצם לבוא לכאן להכריז על אזור מסוים כמו שעשינו בארלוזורוב לפי תקנה 2 ו', מכריזים על אזור כאזור שאנחנו לא יכולים לייצר שם חניות בגלל פתרון ארוך טווח כמו רק"ל, ואז יש גם עניין שכאן אנחנו מבקשים לפטור מהדרישה לחנייה. מלי פולישוק: אני לא פירשתי נכון את המילה "חייבים". לקחתי לתשומת ליבי את ההערה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 52

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

בהמשך להחלטת ועדת הערר מיום 27/02/24 ולאחר קבלת חוות דעת מטעם אגף התנועה לפיה קיימת גם מניעה תחבורתית ובטיחותית לאשר כניסת כלי רכב לחניון במגרש וכי אין מדובר באזור סגור לתנועה לפי תקנה 2' לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג - 1983 ואין כוונה להכריז עליו ככזה, שכן מדובר ברחוב בעל גישה מלאה לכלי רכב, יש להותיר את התשלום לקרן חנייה במלואו חלף התקנת מקומות חנייה במגרש לפי תכנית ח', כפי שנקבע בהחלטת הועדה המקומית מיום 16/08/23.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,826 ₪.

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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אושרה כריתה של עץ מספר 103 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת

#	תנאי
	מקצועית וכו').

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. - אישור סופי של אגף הנכסים שכל החורג לשטחים הציבוריים נהרס ותוכננה גדר מפרידה למבנה הציבורי
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזוזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	רישום רצועת הקרקע במרווח הקדמי לרחוב כזיקת הנאה לציבור.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברנשטיין אדוארד 11

6902/36	גוש/חלקה	23-0620	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	27/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0290-011	תיק בניין
458.00	שטח	22-00979	בקשת מידע

מבקש הבקשה

כרם (ר.ו.) - יזמות והתחדשות עירונית בע"מ
דרך בגין מנחם 82, תל אביב - יפו 6713829

עורך הבקשה

אורי רונן
שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 667.72
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים מוצמדים לדירות הקרקע, מחסנים, חדר
אפניים, חדרי טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירות קרקע, תא קליטה רכבים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 14
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור חרום
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 15, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 14 יח"ד.
- לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג

#	התנאי
	4402).
3.	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, 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 15949 מ.
5	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.
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	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	אושרה כריתה של עץ מספר 6 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע העתקה העתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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

- # התנאי
- 1 הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
 - 2 הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
 - 3 הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירות בקומת הקרקע על כל מפלסיהן, מהוות (כל אחת) יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.
 - 4 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
 - 5 יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
 - 6 (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
 - (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
 - 7 אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו. עצים מספר 4,7,8,9
 - 8 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
 - 9 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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 53
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 14 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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.
2	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15949 ט.
5	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.
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

#	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	אפשרה כריתה של עץ מספר 6 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע העתקה העתקת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם

#	תנאי
	כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. הדירות בקומת הקרקע על כל מפלסיהן, מהוות (כל אחת) יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו. עצים מספר 4,7,8,9
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	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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

בודנהיימר 49

6212/305	גוש/חלקה	23-0761	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	23/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0501-049	תיק בניין
504.00	שטח	22-02053	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רם- אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
 ת.ד. 11542, ראש העיןגבאי - ג' החדשה בת"א בע"מ
 אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

עורך הבקשה

עדו דאובר
 בן יהודה 3, תל אביב - יפו 6380103

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 253.31,
 במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניה,
 בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז,
 בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 18,
 על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי,
 בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

בריכה: קומה: 7, מיקום: גג הבניין, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 305 ו-306 בגוש, 6212 בהתאם להמלצת מחלקת תכנון עיר מרכז.

2. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף: מבנה חד קומתי בכתובת בודנהיימר 49 ומבנה חד קומתי בכתובת בודנהיימר 51 והקמת בניין מגורים חדש (בחלקה המאוחדת), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד
 3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 2.33 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1

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

התנאי

- # 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.
- 2 אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

- # התנאי
- 1 אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
- 2 בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
- 3 מפרט שימור עצים בוגרים מ12.9.22 של נמרוד שיינר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- 4 דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- 5 בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- 6 תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7238 ט.
- 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 הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- 1 הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
- 2 טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- 3 הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
- 4 * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
- 5 הגשת תצ"ר ואישורה
- 6 הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 7 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

- # התנאי
- 1 הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
- 2 הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- 3 הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
- א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.

התנאי

- ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
- ג. דירת גן בקומת הקרקע (להלן דירה מס' 1), על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.
- ד. מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 5/2, בכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
- 4 רישום סופי של התצ"ר בטאבו
- 5 אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו. (2,6,7,8)
- 6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.

הערות

התנאי

- 1 קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות בהתאם לחוות הדעת של הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 54

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 305 ו-306 בגוש 6212 בהתאם להמלצת מחלקת תכנון עיר מרכז.
2. לאשר את הבקשה להריסת 2 בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף: מבנה חד קומתי בכתובת בודנהיימר 49 ומבנה חד קומתי בכתובת בודנהיימר 51 והקמת בניין מגורים חדש (בחלקה המאוחדת), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד
3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 2.33 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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.
2	אישור רשות הכבאות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים

עיר ללא הפסקה

#	תנאי
	התקפים.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ12.9.22 של נמרוד שיינר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7238 ₪.
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

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	הגשת תצ"ר ואישורה
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. דירת גן בקומת הקרקע (להלן דירה מס' 1), על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל. ד. מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 5/2, בכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו. (2,6,7,8)
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

דרך דיין משה 143, דרך דיין משה 143, דרך דיין משה 143, בצרון

26, בצרון 26, בצרון 26

6150/396	גוש/חלקה	23-1279	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	21/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0758-143	תיק בניין
1,770.00	שטח	22-02548	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביטל אביגד שטייניץ

בצרון 26א, תל אביב - יפו 6789465תמי שוסטר

גינת בצרון 26א, תל אביב - יפו 6789466

עורך הבקשה

אבי סרור

בוסתנאי 32, ירושלים 9322921

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, מספר יח"ד מורחבות: 1, קומה בה מתבצעת התוספת: 1,2, מבוקשים שינויים פנימיים: נריסת קירות, שיפור מיגון (חדר מחזק) בק. א', בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 40, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.04, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 5.04,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
	שמוליק זיזי - בצרון 26, תל אביב - יפו 6789465	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
התנגדות הוסרה		1

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה השנייה כולל הוספת חדר מחזק וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות, בבניין מגורים טורי בן 2 קומות.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

תוספת של עד 6% יחסי משטח המגרש.

בניה שלא ברצף והרחבת הדירה בקומה השנייה בצד הדרומי ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 55

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

79. לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה השנייה כולל תוספת חדר מחוזק וחדר יציאה לגג עם

מדרגות פנימיות, בבניין מגורים טורי בן 2 קומות.

80. לאשר את ההקלות הבאות:

תוספת של עד 6% יחסי משטח המגרש.

בניה שלא ברצף והרחבת הדירה בקומה השנייה בצד הדרומי ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.

תנאים למתן היתר

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

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

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 לבנות את החדר המחוזק בהתאם לאישור פיקוד העורף.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

אליעז רפאל 3

7241/69	גוש/חלקה	23-1429	בקשה מספר
נוה חן	שכונה	20/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	4153-003	תיק בניין
1,540.00	שטח	22-01961	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שחם 8, פתח תקווה 4951708

עורך הבקשה

הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מיכל קופמן - אליעזר רפאל 3, תל אביב - יפו 6753103	אני דיירת בבניין, לאורך תקופה ארוכה ביקשתי מענה על שאלות מכל הגורמים הרלוונטים כולל מענה לפתרון חניה בזמן הבניה, בשל היותי נכה 80 אחוז ובעלת רכב נכה ולא נענתי. החניה בבניין היא פרטית שלי. הרכב הוא הרגליים שלי, אני בשל נכותי לא יכולה ללכת הרבה ולכן בקשתי היא למצוא פתרון לנושא החניה בזמן הבניה.

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדות:

הבניה לתוספת המרפסות יפגעו בזכויותיה לחניה אשר בבעלותה ומבקשת פתרון חניה חלופי בזמן הבניה.

התייחסות להתנגדויות:

בהתאם לתכנית הבקשה המוגשת מתוכננות מרפסות מקומה א' ואילך כאשר לא קיימת בניה הנעשית בפועל על גבי שטח המוצמד למתנגדת. תכנון המרפסות הינו בהתאם לתכניות החלות ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. יש להוסיף ולומר באשר לחשש לפגיעה בשטח המתנגדת בעקבות מהלך הבניה, אזי, חלק מהתנאים לבקשה אשר בעלי העניין מחויבים לעמוד בהם הינו: "אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים".

כמו כן, באשר לדרישה לפתרון חניה חלופי, ועדת התכנון דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולא נוגעת להסכמים בין היזם לדיירים, ניתן לפנות למפקחת על המקרקעין/לערכאות המקובלות בחוק.

מומלץ לדחות את ההתנגדות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. **לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות עבור 23 דירות, בצורה אחידה לכל גובה הבניין, כאשר 9 דירות מתוך 32 לא משתתפות בהיתר והמרפסות מסומנות ללא גישה מהדירות. לאשר את ההקלות:**
 - הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' (37%) מעבר לקו בניין של 5.4 מ' המותר.
 - הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' (24%) מעבר לקו בניין של 8.3 מ' המותר.
 - העברת שטחים לא מנוצלים מהממ"דים לטובת הגדלת המרפסות.
2. **לדחות את ההתנגדות שכן, תכנון המרפסות תואם את התכניות החלות ואת תקנות התכנון והבניה, נוסף תנאי בהיתר לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות). ועדת התכנון דנה בנושאים תכנוניים בלבד, בעניין הסכמים שבין היזם לדיירים יש לפנות לערכאות המקובלות.**

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת קיר אבן החורג לחלקה 30 בגוש 7241 בייעוד שצ"פ.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	השלמת הדרישות לשיפוץ המבנה בהתאם לנמסר בתיק מידע מס' 22-01961.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 56

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

81. לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות עבור 23 דירות, בצורה אחידה לכל גובה הבניין, כאשר 9 דירות מתוך 32 לא משתתפות בהיתר והמרפסות מסומנות ללא גישה מהדירות. לאשר את ההקלות:
- הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' (37%) מעבר לקו בניין של 5.4 מ' המותר.
- הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' (24%) מעבר לקו בניין של 8.3 מ' המותר.
- העברת שטחים לא מנוצלים מהממ"דים לטובת הגדלת המרפסות.
82. לדחות את ההתנגדות שכן, תכנון המרפסות תואם את התכניות החלות ואת תקנות התכנון והבניה, נוסף תנאי בהיתר לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות). ועדת התכנון דנה בנושאים טכנוניים בלבד, בעניין הסכמים שבין היזם לדיירים יש לפנות לערכאות המקובלות.

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 המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת קיר אבן החורג לחלקה 30 בגוש 7241 בייעוד שצ"פ.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

#	תנאי
1	השלמת הדרישות לשיפוץ המבנה בהתאם לנמסר בתיק מידע מס' 22-01961.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות 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.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

אמזלג 23

6929/160	גוש/חלקה	23-1430	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	20/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0162-023	תיק בניין
169.00	שטח	21-02569	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דוד ממן

רוקח שמעון 4, תל אביב - יפו 6514804

עורך הבקשה

אירנה גולדברג

אלפסי יצחק 32, תל אביב - יפו 6607732

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: תוספת בריכה בחצר קדמית ושינויים פנימיים, שימוש המקום כיום: בהיתר מבנה מגורים צמוד קרקע

הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות לחזית רחוב אמזלג ובן קומה אחת לחזית רחוב רוקח. באזור לשימור של השכונה ההיסטורית בנוה צדק תוך שמירה על קיר המבנה המקורי בחזיתות.

כולל הקלה להוספת בריכת שחיה.

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

- #

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 אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה תעמוד בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים לתעודת גמר

- #

התנאי

1

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 57

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות לחזית רחוב אמזלג ובן קומה אחת לחזית רחוב רוקח. באזור לשימור של השכונה ההיסטורית בנוה צדק תוך שמירה על קיר המבנה המקורי בחזיתות.

כולל הקלה להוספת בריכת שחיה.

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 המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה תעמוד בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים לתעודת גמר

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מחנה יוסף 3, נוה צדק 3

בקשה מספר	23-1483	גוש/חלקה	6926/73
תאריך הבקשה	17/10/2023	שכונה	נוה צדק
תיק בניין	0138-003	סיווג	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
בקשת מידע	21-02368	שטח	243.00

מבקש הבקשה

מוריס ששון
כנרת 6, תל אביב - יפו 6515255

עורך הבקשה

מאירה מור
גור יהודה 1, תל אביב - יפו 62158

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 65.87, תוספת אחרת: הריסה של מבנה הקיים על חצי משטח המגרש ובנייה של מבנה חדש במקומו, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת אגף חדש בן 3 קומות ועליית גג, עבור יחידת דיור אחת ובקיר משותף עם האגף המזרחי הקיים על המגרש, שכן:

- התכנית שהוגשה לא תואמת להוראות תכנית 2277 בעניין שיפוץ הבניין כולו, כולל החצר ופינוי כל המבנים וחלקי המבנים שהינם בניגוד להוראות התכנית.
- יציאה לגג מותרת בבניינים שקו הבניין הצדדי הקיים הוא 2.5 מ' לפחות, דבר אשר אינו מתקיים בבקשה הנ"ל.
- התכנון המוצע אינו תואם למרקם הקיים המאופיין בדפנות אחידות.
- מוצע ג'קוזי בגודל של כ-11.6 מ"ר ולמעשה מהווה בריכת שחיה אשר אישורה מצריך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכן הצגת כל הפרטים הנדרשים על פי התקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

הילה גל: יש לנו מגרש בנווה צדק עם מבנה אחד עם 2 יחידות דיור. כעת יש לנו בעל זכות בנכס אחד שמעוניין להרוס חצי מהמבנה ללא הסכמה פוזיטיבית של בעלי הזכות בנכס. זה מקרה די דומה למה שנתקלנו במבנה לשימור הקודם. בעצם אנחנו חייבים הריסה של בנייה לא חוקית בכל המגרש טרם בנייה חדשה, וגם הצגה של בנייה עתידית וחזיתות בעיקר בנווה צדק באזור לשימור. מיטל להבי: מה גודל המגרש? הילה גל: 230, 240. מיטל להבי: 2 יחידות שאחד רוצה לבנות והשני לא רוצה. הילה גל: אחד רוצה להרוס, כן, הם בנויים בקיר משותף.

ההחלטה: החלטה מספר: 58

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת אגף חדש בן 3 קומות ועליית גג, עבור יחידת דיור אחת ובקיר משותף עם האגף המזרחי הקיים על המגרש, שכן:

83. התכנית שהוגשה לא תואמת להוראות תכנית 2277 בעניין שיפוץ הבניין כולו, כולל החצר ופינוי כל המבנים וחלקי המבנים שהינם בניגוד להוראות התכנית.
84. יציאה לגג מותרת בבניינים שקו הבניין הצדדי הקיים הוא 2.5 מ' לפחות, דבר אשר אינו מתקיים בבקשה הנ"ל.
85. התכנון המוצע אינו תואם למרקם הקיים המאופיין בדפנות אחידות.
86. מוצע ג'קוזי בגודל של כ-11.6 מ"ר ולמעשה מהווה בריכת שחיה אשר אישורה מצריך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכן הצגת כל הפרטים הנדרשים על פי התקנות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

שדרות יד לבנים 10

6133/481	גוש/חלקה	23-0512	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	02/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0637-010	תיק בניין
2,681.00	שטח	22-00245	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ

שדרות רוטשילד 11, תל אביב - יפו 6688114

עורך הבקשה

צבי גבאי

גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 2040.92,

במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר,

בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה,

בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 74,

על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 76, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בן 3 עד 4 קומות, הכולל 25 יח"ד ובניית מבנה חדש מתוקף תמ"א 38 תיקון 3א',

הכולל הוספת 49 יח"ד מכח תמ"א 3/38 א' והתב"עות החלות במקום.

בבנין 8 קומות, כולל, ק.קרקע עם נסיגות לכוון הרחובות.

3 קומות מתוקף התב"ע הקיימת.

3 קומות מתוקף תמא 38.

קומה 1 בהקלה.

קומת גג לפי ג1 בה מבוקש אישור מהנדס העיר להצמדה חלקי.

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

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	גאולה ויזמן - שדרות יד לבנים 10א', תל אביב - יפו 6706302, משה ויזמן - שדרות יד לבנים 10א', תל אביב - יפו 6706302	אנו בעלי אחת הדירות במבנה. להבנתנו ישנם היתרים ותוכניות וכול זאת מבלי שאף אחד דיבר איתנו לפני כן. לאחרונה יצרנו קשר עם נציג היזם שהציג את המתווה לבעלי הדירות, מתווה זה אינו שיווינו בעבור כלל בעלי הדירות ואיננו חושבים שהתמורה ראויה עבורנו שכן הדירה שלנו גדולה בהרבה

#	מתנגדים	נימוק
		מיתר הדירות במבנה והיא אחת מבין כמה דירות שיש להם ארבעה כיווני אוויר בניגוד לדירות אחרות שיש להם רק שניים. אנחנו גם מאמינים שלא יצרו איתנו קשר עד כה כי גם הם מבינים שהתמורה שהם מציעים לנו אינה טובה מספיק באופן יחסי כפי שניתן לשאר הדיירים.
2	שלומי טל - לוחמי גליפולי 46, תל אביב - יפו 6706815	1. המתנגד הינו שוכר דירה ביד לבנים 8 (המבנין השכן בקומת הקרקע) ומוכר ביחידה לתגובות קרב של משרד הביטחון עם פוסט טראומה מלאה בדרגה בינונית. חושש מהחמרה במצבו הנפשי. 2. חשש לקריסת המבנה בזמן הבנייה. 3. הצעה להריסה ובנייה בו זמנית של שני הבניינים על מנת למנוע סיכונים לקריסת הבניין שהכן ווהסתברות להיווצרות בולענים בחצר המשותפת.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ועדת התכנון והבנייה דנה בנושאי תכנון בלבד ואין היא דנה בנושאים קנייניים כגון הסכמים מול היזמים, בנושא זה יש לפנות לערכאות המתאימות לכך.	מומלץ לא לקבל
2	1. ועדת התכנון והבנייה דנה בנושאי תכנון בלבד ואין מניע תכנוני להמליץ על המבוקש. 2. על המבקשים להגיש לעירייה לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. 3. לא התנגדות אלא הצעה.	מומלץ לא לקבל

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

לאשר את הבקשה ל

- הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות וקומה רביעית חלקית (באגף הדרומי לרחוב עמק אילון) המכיל 25 יח"ד, שחיזוק נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית הכולל סה"כ 69 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף. מוצע פתרון ל-72 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה. קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי בזיקת הנאה לחניון ביד לבנים 8, הכניסה לחניה משדרות יד לבנים. לכל יחידה דיור מתוכננת מרפסת מקורה ופתוחה בכל חזיתות הבניין. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוק נדרש מתוקף תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה המעודכנת:

- תוספת 3 קומות עבור 29 יח"ד.
- תוספת קומת גג חלקית עבור 6 יח"ד במסגרת תכנית ג'.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת. לאשר את ההקלות הבאות:
- תוספת קומה אחת מעבר ל-3 קומות המותרות לפי התכנית התקפה.
- בניית קומת הגג החלקית ללא נסיגה בקו החזיתות הצידיים של הבניין.

לדחות את ההתנגדויות שכן ועדת התכנון והבנייה דנה בנושאי תכנון בלבד ואין מניע תכנוני להמליץ על המבוקש.

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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
5	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

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 68457 ₪.
3	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אושרה כריתה של עצים שמספריהם 27, 29, 30, 36, 37, 3 (קבוצת עצים), 10, 12, 13 במגרש השכן לצורך הבניה, וכן העתקה של עץ מהמגרש השכן שמספרו 25. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה והעתקה עבור העצים ואת כריתתם והעתקתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
1.	רישיון כריתה או העתקה לעץ
2.	אסמכתא לכך שהעץ נכרת או הועתק בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

עיר ללא הפסקה

התנאי

מהנחיות פקיד היעירות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לאיכלוס

התנאי

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי

- 1 יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
- 2 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 (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
- 4 רישום סופי של התצ"ר בטאבו
- 5 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 30 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 6 אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

הילה גל: אני מעוניינת להוסיף תיקון, לאשר את ההקלות הבאות: אנחנו מדברים על תוספת קומה אחת מעבר ל-3 המותרות ובסטייה ממדיניות תמ"א 38.
ליאור שפירא: להבא לפני שאנחנו דנים, תאמרי לנו מה צריך לתקן.
הילה גל: או.קיי. אין בעיה.

ההחלטה: החלטה מספר: 59

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

6. לאשר את הבקשה ל:

- a. הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות וקומה רביעית חלקית (באגף הדרומי לרחוב עמק אילון) המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- b. הקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית הכולל סה"כ 69 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף. מוצע פתרון ל-72 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה.
קומות המרתף מתוכננות באופן חלקי עם פתח בדיפון בקומת ה-1 למעבר רכבים עתידי
בדיקת הנאה לחניון ביד לבנים 8, הכניסה לחניה משדרות יד לבנים.
לכל יחידה דיור מתוכננת מרפסת מקורה ופתוחה בכל חזיתות הבניין.
לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה המעודכנת:

- a. תוספת 3 קומות עבור 29 יח"ד.
- b. תוספת קומת גג חלקית עבור 6 יח"ד במסגרת תכנית ג'1'.
- c. תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
לאשר את ההקלות הבאות:
- d. תוספת קומה אחת מעבר ל-3 קומות המותרות לפי התכנית התקפה.
- e. בניית קומת הגג החלקית ללא נסיגה בקו החזיתות הצידיים של הבניין.
לדחות את ההתנגדויות שכן אין מניעה מלאשר את הבקשה.

ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדין בוועדת הערר.

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 תכ"ן הבניה (בקרת תכ"ן ע"י מהנדס הוועדה)
4	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

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 68457 ט.
3	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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

#	תנאי
	להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	אפשרה כריתה של עצים שמספריהם 27, 29, 30, 36, 37, 3 (קבוצת עצים), 10, 12, 13 במגרש השכן לצורך הבניה, וכן העתקה של עץ מהמגרש השכן שמספרו 25. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה והעתקה עבור העצים ואת כריתתם והעתקתם בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה או העתקה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת או הועתק בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
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 לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 30 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הפורצים 3, שער הגיא 4

7097/75	גוש/חלקה	23-0994	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0748-003	תיק בניין
190.00	שטח	22-01170	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גדעון מילר
איתמר בן אב"י 1, תל אביב - יפו 6473623 רחוב הרמן
אלמגור 1, תל אביב - יפו 6473623

עורך הבקשה

רוני הרמן
אלמגור 1, תל אביב - יפו 6473623

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 74.32
פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף
פירוט המבוקש על הגג: אחר: חדר על הגג
פירוט המבוקש בחצר: גינה
פירוט נוסף: הריסת צמוד קרקע קיים לטובת צמוד קרקע חדש המכיל קומת קרקע, קומה א וחדר על הגג
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

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

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש בן שתי קומות וחדר יציאה לגג עבור יח"ד אחת.
- כולל הקלה לחריגה בקו בניין צפוני- אחורי בקומה א: 10.70 מ' במקום 12.00 מ'.
- 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	אישור פיקוד העורף
2	אישור משרד הבריאות
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

תנאים בהיתר

תנאים להתחלת עבודות

תנאים לתעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תנאים למתן היתר

פילון 5 תל-אביב-יפו 6451805 | טלפון: 03-7247777 | אתר אינטרנט: www.tel-aviv.gov.il

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה
3	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גוש עציון 40

6978/2	גוש/חלקה	23-1281	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	21/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0540-036	תיק בניין
553.00	שטח	21-02425	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רועי ורסנו
גוש עציון 40, תל אביב - יפו 6772711

עורך הבקשה

אלדר מוזס
ת.ד. 253, עדי 1794000

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: מהות הבקשה: תוספת בניה לבית מגורים קיים בן קומה אחת הכוללת תוספת קומה א' וממ"ד, תוספת מרתף בקונטור קומת הקרקע.

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

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבנין בן קומה אחת עבור יח"ד אחת הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממערב הכוללים:

- בקומת הקרקע: הריסת מרפסת מקורה בחזית הבניין, שינויים פנימיים והרחבה בקיר משותף.
- תוספת קומת מרתף לחדר משחקים.
- קומה א': הריסת הבנייה הקיימת על הגג ותוספת קומה כולל ממ"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת חצר מונמכת.
- תוספת עד 6% משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון.
- ניוד זכויות מקומה א' לקומת הקרקע.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג בתחום הדרך.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

הילה גל: אני מעוניינת להוסיף תיקון לסעיף הקלות, יש הקלה מספר 1 שהיא בעצם לא נדרשת, לא נדרש לבקש הקלה לחצר אנגלית, אנחנו מוחקים. ניתן לאשר.
חן אריאלי: לאשר את הבקשה.
מיטל להבי: במקרה הזה יש גם קיר משותף, לא נדרש 2 הבניינים יחד?
הילה גל: פה אין הוראה שהם מחויבים לבצע בנייה בזמנית של כל מה שחל על החלקה. אנחנו מדברים על תוספות ולא הריסה.

ההחלטה: החלטה מספר: 61

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין בן קומה אחת עבור יח"ד אחת הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממערב הכוללים:

1. בקומת הקרקע: הריסת מרפסת מקורה בחזית הבניין, שינויים פנימיים והרחבה בקיר משותף.
2. תוספת קומת מרתף לחצר משחקים.
3. קומה א': הריסת הבנייה הקיימת על הגג ותוספת קומה כולל ממ"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון.
2. ניוז זכויות מקומה א' לקומת הקרקע.

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

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג בתחום הדרך .
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024
א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שבט 31

7376/34	גוש/חלקה	23-1588	בקשה מספר
עזרא והארגזים	שכונה	07/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3683-025	תיק בניין
208.00	שטח	21-01448	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אהרון יונתנוב
שבט 31, תל אביב - יפו 6764105

עורך הבקשה

מאיר שלסקי
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע א, שטח התוספת (מ"ר): 68.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 128.00, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדירה קיימת בבניין בן קומה אחת, עבור יחידת דיור אחת, הכוללים:
1. בקומת הקרקע: תוספת ממ"ד ומדרגות פנימיות המובילות לקומה השנייה בחזית מזרחית.
2. תוספת קומה שנייה חלקית עם מדרגות פנימיות ומרפסת גג לחזית רחוב שבט.
על הגג העליון: מערכת סולרית.
בחצר: - הריסת סככה ומחסן קיימים.
- תוספת פרגולה בחזית צפונית ומחסן בגבול המגרש.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת ממ"ד בצד מזרח עד מרחק 2 מ מגבול מגרש.
- קו בנין צדדי מזרחי 2 מתוקף תוכנית 2215א.

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

תנאים למתן היתר

התנאי

4 תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

התנאי

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

התנאי

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

התנאי

- 1 אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
- 2 הריסת כל החורג לחלקות העירייה
- 3 אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 62
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדירה קיימת בבניין בן קומה אחת, עבור יחידת דיור אחת, הכוללים:

1. בקומת הקרקע: תוספת ממ"ד ומדרגות פנימיות המובילות לקומה השנייה בחזית מזרחית.
2. תוספת קומה שנייה חלקית עם מדרגות פנימיות ומרפסת גג לחזית רחוב שבט.

על הגג העליון: מערכת סולרית.

בחצר: - הריסת סככה ומחסן קיימים.

- תוספת פרגולה בחזית צפונית ומחסן בגבול המגרש.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת ממ"ד בצד מזרח עד מרחק 2 מ מגבול מגרש.
2. קו בנין צדדי מזרחי 2 מתוקף תוכנית 2215א.

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 (א) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הריסת כל החורג לחלקות העירייה
3	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.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

חירותנו 17, גדיש 2

7377/35	גוש/חלקה	23-1727	בקשה מספר
עזרא והארגזים	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3672-017	תיק בניין
128.00	שטח	22-03360	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יהודית גדי

בית אשל 17, תל אביב - יפו 6802520

עורך הבקשה

נח גדליה

גרין יונה 9, פתח תקווה 4927266

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 38.61
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: דירת מגורים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2
פירוט המבוקש על הגג: פרגולה, אחר: חדר
פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים ובניית בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ').
מרתף,
פיתוח שטח,
גדר בחזית בגובה 1 מטר. גדרות בצד ומאחור בגובה 1.5 מטר.
הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

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

1. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף מהסיבות הבאות:

1. המבוקש חורג בשטחים בכ-6 מ"ר מעבר ל-84 מ"ר המותרים.
2. הבקשה נדחתה במכון רישוי.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך ולמבקש.

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	פעילות הבניה באתר תותר בין השעות 06.00-19.00, כקבוע בתקנות למניעת מפגעים מניעת רעש (התשנ"ג 1992). על פי סעיף 3.5 בתכנית 3553

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

הילה גל: יש לנו בעצם בקשה בחריגה בשטחים מבלי רצון של בעלי העניין לתקן את החריגה. כמו כן, כלל תחנות במכון הרישוי נדחו, מבלי רצון לתיקון.
מיטל להבי: בבקשה שיהיה רשום בהחלטה ובפרוטוקול, שמבקש הבקשה קיבל את הבקשה לתקן אותה ושלא לסטות במטראז' ולא הגיש את התיקון.
הילה גל: אני אוסיף.
מאיר אלוזיל: החלק הראשון של מה שאמרת רשום, טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש, את רוצה לדעת אם חוות הדעת נמסרה למבקש הבקשה, והוא החליט לא לתקן.
מיטל להבי: המבקש והבעלים במקרה הזה הם אותו הדבר.
מאיר אלוזיל: אני לא יודע אם צריך לכתוב את זה בפרוטוקול.
ליאור שפירא: ההערה של מאיר נכונה.

ההחלטה: החלטה מספר: 63

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

93. לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף מהסיבות הבאות:

המבוקש חורג בשטחים בכ-6 מ"ר מעבר ל-84 מ"ר המותרים.
הבקשה נדחתה במכון רישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

דרך דיין משה 119, בצרון 2

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

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 העבודה:גורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו - 22יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה .
- 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)
- לאשר מכח תמ"א 38/ 3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
- תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
- הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה .
- הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים) .
- תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
- 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 :

23. **הקמת שני מבנים במגרש.**
24. **בבנין D בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.**
25. **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 החוזרים 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	
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק 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.
4	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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.

עיר ללא הפסקה

#	התנאי
3	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 ערכות 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 03/04/2024:

הילה גל: מעוניינת להוסיף בחוות הדעת, לאשר את ההקלות - עמוד 707 סעיף 27 ובסטייה ממדיניות תמ"א 38, רק שזה שונה, יש לנו בעצם קומות מכח התב"ע וקומות מכח התמ"א ואנחנו מאשרים סטייה מהמדיניות וגם הקלה מהתב"ע.

מיטל להבי: כמה מותר מתוקף התב"ע?

הילה גל: 3 תב"ע ו-3 תמ"א, אנחנו בעצם אישרנו קומה נוספת. יש לנו תיאום תכנון של פרויקט בערך של 4 דונם.

מיטל להבי: אבל כתוב בסעיף 2, יש בניין אחד של 9 קומות.

הילה גל: אם תסתכלי בטבלה יש הפרדה, יש 2 מגרשים, בצרון 2 ו-בצרון 4, הם ביקשו הקלה רק בבניין 1 ובבניין ה-2 הם עומדים, אנחנו בעצם גם מאשרים סטייה מהמדיניות וגם הקלה מהתב"ע.

מיטל להבי: אני לא מבינה. עוד פעם. הם ביקשו לאשר בניין בן 7 קומות, שזה הסבר 3 + 3 + 1 בסטייה מהמדיניות, הבניין בן 9 קומות.

הילה גל: נכון, 9.65 קומות.

מיטל להבי: 9.65, זה סטייה של 3.5 קומות.

הילה גל: לא, יש לנו ככה: יש קומות מכח התמ"א יש קומות מכח התב"ע, ויש קומה מכח ג1 שמאפשרת 65% זה גם 7.65.

מיטל להבי: איך הגעת לבנין של 9?

הילה גל: בנין שני הם ביקשו 8 קומות טיפוסיות בשונה מהתב"ע והתמ"א.

מיטל להבי: זאת סטייה של 2 קומות. מתוקף מה, היועצת המשפטית, אנחנו מאשרים סטייה של 2 קומות ממדיניות תב"ע ממדיניות תמ"א מתוכנית מתאר?

הראלה אברהם אוזן: מה שהיא אומרת, לסטות מהמדיניות יש לכם שיקול דעת, זאת מדיניות, אפשר לסטות במקרים המתאימים, לסטות ממדיניות של תמ"א זה דבר אחד, חוץ מזה מסבירים פה שהתבקשה קומה בהקלה, זה כבר אירוע אחר. הקומה בהקלה זה מעבר לקומות המותרות בתב"ע. אפשר לבקש פה עוד קומה אחת בהקלה.

מיטל להבי: הבנתי, בגלל זה 7.65, אבל אני לא מבינה איך הגענו ל-8.65, זה 2 קומות מעל התמ"א.

הילה גל: אני רוצה קודם כל להסביר בכלל את הסטייה מהמדיניות, יש פה 2 פרויקטים.

מיטל להבי: מה המתאר אומרת במקום הזה?

הראלה אברהם אוזן: כמה קומות בהקלה אנחנו מאשרים פה בהקלה, 1?

מיטל להבי: לא, 2.

הראלה אברהם אוזן: 2, כמה קומות בתב"ע אפשר לעשות? לפי תקנות סטייה ניכרת?

הילה גל: אנחנו מדברים על בצרון 2, יש לנו 4 קומות מהתב"ע 3 מהתמ"א, ו-65% מג1. חשוב לציין שאנחנו מדברים פה על 2 מגרשים בגודל של כמעט 4 דונם, הם רצים יחד, מדברים פה על הכשרה של 128 יחידות דיור, אנחנו מדברים על אותו יזם אותם בעלים, שמוקמים שם במקביל. יש גם הדמיות פתוחות.

מיטל להבי: התוכנית הבאה מוזכרת בתוכנית הראשונה, ה7.65 מתייחס לאיזה רחוב?

הילה גל: בעיקרון לשניהם יש את אותו עניין, בנין אחד מקבל בבצרון 2.

מיטל להבי: את באה ואומרת לי ש-9 קומות נובע מזה שזה חזית לרחוב אחר, לאיזה רחוב יש זכויות של 9 ולאיזה רחוב נתת זכויות ל-7?

הילה גל: בשניהם גם בבצרון 2 וגם בבצרון 4 יש אותו קונסטלציה, יש לנו בנין אחד של 7.65 בנין שני של 9.65.

מיטל להבי: אם את כבר מעגלת, תעגלי למעלה, מאחר ואמרת לי שזה $1.65 + 3 + 3$.

הילה גל: לא, $4 + 3 + 65\%$.

מיטל להבי: אז איפה הזכות ל-4? באיזה רחוב?

הילה גל: בשניהם, התב"ע מאפשרת פה 4 קומות.

מיטל להבי: אז למה הם ביקשו רק 7 קומות?

הילה גל: זה הקלה זה לא הזכויות.

אודי כרמלי: הזכויות הן אותן זכויות במגרש, הארכיטקטורה בצד אחד של המגרש 7 קומות בצד השני של המגרש זה 9, בסוף מה שמעניין זה סך הזכויות בכלל המגרש.

הילה גל: צריך לציין שהם עברו תיאום תכנון, יש בניינים דומים באזור שקיבלו בדיוק את אותן ההקלות, זה תואם למרקם הסביבתי, זה עבר הרבה גלגולים יחד בצוות התכנון.

מלי פולישוק: רחוב בצרון הוא לא רחוב גדול כל כך כמה שזכור לי. זה הרבה מאוד יחידות דיור. איך הם יסתדרו שם? היה כדאי לראות? דבר שני, למה אין טבלת עצים, 90 אלף שקל ערך העצים לכריתה ואין טבלת עצים בשתי התוכניות.

הילה גל: יש לנו טבלה שנשמטה, אנחנו יכולים להוסיף אותה מחדש.

מלי פולישוק: תמיד אתם כותבים הכל אז גם הפעם.

חן אריאלי: היא אושרה בדיון קודם, לכן היא הושמטה.

הראלה אברהם אוזן: בדיון הקודם לא דנו, בגלל שזה היה סטייה ממדיניות זה היה לפני הבחירות. לא הבאנו את זה פה לדיון.

מיטל להבי: לא היה דיון קודם, זה לא נשמט מדיון קודם.

הראלה אברהם אוזן: 2 הבקשות האלה בדרך משה דיין 119 ו-121 וכמו הבקשות בשדרות יד לבנים 10 והופיין 3, 5, ו-7 הן בקשות שלא נדונו כאן בגלל הסטייה מהמדיניות הן לא עמדו באותם 90 יום שהסברתי לכם בתחילת הדיון. זה הבקשות שאם ועדת הערר תחליט שלה יש את הסמכות לדון, אז ההחלטה שלנו תהיה בטלה וזה יגיע אליהם לדיון.

מיטל להבי: אני רוצה לראות את התוכנית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 64

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

7. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו 22 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
8. 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
9. לאשר מכח תמ"א 38/3 ובסטיה ממדיניות הועדה לעניין מספר הקומות תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - a. תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
 - b. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה .
 - c. הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים) .
 - d. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - e. בבניין A הקטנת קו בנין 3.75 מ' במקום 4 מ', בבניין D הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'
10. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון :
 - a. הקמת שני מבנים במגרש.
 - b. בבניין D בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
 - c. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תבע , המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
11. 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.
12. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות .

ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.

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	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

#	תנאי
	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

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	דילול 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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ט.
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	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	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

#	תנאי
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.

#	תנאי
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

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

דרך דיין משה 121, בצרון 4

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

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 העבודה:הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- 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, שיכנו 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).
- לאשר מכח תמ"א 38/3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
99. תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
100. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
101. הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
102. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
103. בבניין C הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.
4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
26. הקמת שני מבנים במגרש.

27. בבניין C בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
28. הבלטת גזזטרות לחזית קדמית (לדרך משה דיין) בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לפי תב, המהווה 33.3% מן המרווח המותר.
5. בחצר: גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרופפים, 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 הכוללת 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 התכ
7	אישור רשות הכבאות
8	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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90841 ₪.
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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	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

עיר ללא הפסקה

#	התנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
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 והוט 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 03/04/2024:

הילה גל: מעוניינת להוסיף בחוות הדעת, לאשר את ההקלות - עמוד 707 סעיף 27 ובסטייה ממדיניות תמ"א 38, רק שזה שונה, יש לנו בעצם קומות מכח התב"ע וקומות מכח התמ"א ואנחנו מאשרים סטייה מהמדיניות וגם הקלה מהתב"ע.

מיטל להבי: כמה מותר מתוקף התב"ע?

הילה גל: 3 תב"ע ו-3 תמ"א, אנחנו בעצם אישרנו קומה נוספת. יש לנו תיאום תכנון של פרויקט בערך של 4 דונם.

מיטל להבי: אבל כתוב בסעיף 2, יש בניין אחד של 9 קומות.

הילה גל: אם תסתכלי בטבלה יש הפרדה, יש 2 מגרשים, בצרון 2 ו-בצרון 4, הם ביקשו הקלה רק בבניין 1 ובבניין ה-2 הם עומדים, אנחנו בעצם גם מאשרים סטייה מהמדיניות וגם הקלה מהתב"ע.

מיטל להבי: אני לא מבינה. עוד פעם. הם ביקשו לאשר בניין בן 7 קומות, שזה הסבר 3 + 3 + 1 בסטייה מהמדיניות, הבניין בן 9 קומות.

הילה גל: נכון, 9.65 קומות.

מיטל להבי: 9.65, זה סטייה של 3.5 קומות.

הילה גל: לא, יש לנו ככה: יש קומות מכח התמ"א יש קומות מכח התב"ע, ויש קומה מכח ג1 שמאפשרת 65% זה גם 7.65.

מיטל להבי: איך הגעת לבנין של 9?

הילה גל: בנין שני הם ביקשו 8 קומות טיפוסיות בשונה מהתב"ע והתמ"א.

מיטל להבי: זאת סטייה של 2 קומות. מתוקף מה, היועצת המשפטית, אנחנו מאשרים סטייה של 2 קומות ממדיניות תב"ע ממדיניות תמ"א מתוכנית מתאר?

הראלה אברהם אוזן: מה שהיא אומרת, לסטות מהמדיניות יש לכם שיקול דעת, זאת מדיניות, אפשר לסטות במקרים המתאימים, לסטות ממדיניות של תמ"א זה דבר אחד, חוץ מזה מסבירים פה שהתבקשה קומה בהקלה, זה כבר אירוע אחר. הקומה בהקלה זה מעבר לקומות המותרות בתב"ע. אפשר לבקש פה עוד קומה אחת בהקלה.

מיטל להבי: הבנתי, בגלל זה 7.65, אבל אני לא מבינה איך הגענו ל-8.65, זה 2 קומות מעל התמ"א.

הילה גל: אני רוצה קודם כל להסביר בכלל את הסטייה מהמדיניות, יש פה 2 פרויקטים.

מיטל להבי: מה המתאר אומרת במקום הזה?

הראלה אברהם אוזן: כמה קומות בהקלה אנחנו מאשרים פה בהקלה, 1?

מיטל להבי: לא, 2.

הראלה אברהם אוזן: 2, כמה קומות בתב"ע אפשר לעשות? לפי תקנות סטייה ניכרת?

הילה גל: אנחנו מדברים על בצרון 2, יש לנו 4 קומות מהתב"ע 3 מהתמ"א, ו-65% מג1. חשוב לציין שאנחנו מדברים פה על 2 מגרשים בגודל של כמעט 4 דונם, הם רצים יחד, מדברים פה על הכשרה של 128 יחידות דיור, אנחנו מדברים על אותו יזם אותם בעלים, שמוקמים שם במקביל. יש גם הדמיות פתוחות.

מיטל להבי: התוכנית הבאה מוזכרת בתוכנית הראשונה, ה-7.65 מתייחס לאיזה רחוב?

הילה גל: בעיקרון לשניהם יש את אותו עניין, בנין אחד מקבל בבצרון 2.

מיטל להבי: את באה ואומרת לי ש-9 קומות נובע מזה שזה חזית לרחוב אחר, לאיזה רחוב יש זכויות של 9 ולאיזה רחוב נתת זכויות ל-7?

הילה גל: בשניהם גם בבצרון 2 וגם בבצרון 4 יש אותו קונסטלציה, יש לנו בנין אחד של 7.65 בנין שני של 9.65.

מיטל להבי: אם את כבר מעגלת, תעגלי למעלה, מאחר ואמרת לי שזה 3 + 3 + 1.65.

הילה גל: לא, 4 + 3 + 65%.

מיטל להבי: אז איפה הזכות ל-4? באיזה רחוב?

הילה גל: בשניהם, התב"ע מאפשרת פה 4 קומות.

מיטל להבי: אז למה הם ביקשו רק 7 קומות?

הילה גל: זה הקלה זה לא הזכויות.

אודי כרמלי: הזכויות הן אותן זכויות במגרש, הארכיטקטורה בצד אחד של המגרש 7 קומות בצד השני של המגרש זה 9, בסוף מה שמעניין זה סך הזכויות בכלל המגרש.

הילה גל: צריך לציין שהם עברו תיאום תכנון, יש בניינים דומים באזור שקיבלו בדיוק את אותן ההקלות, זה תואם למרקם הסביבתי, זה עבר הרבה גלגולים יחד בצוות התכנון.

מלי פולישוק: רחוב בצרון הוא לא רחוב גדול כל כך כמה שזכור לי. זה הרבה מאוד יחידות דיור. איך הם יסתדרו שם? היה כדאי לראות? דבר שני, למה אין טבלת עצים, 90 אלף שקל ערך העצים לכריתה ואין טבלת עצים בשתי התוכניות.

הילה גל: יש לנו טבלה שנשמטה, אנחנו יכולים להוסיף אותה מחדש.

מלי פולישוק: תמיד אתם כותבים הכל אז גם הפעם.

חן אריאלי: היא אושרה בדיון קודם, לכן היא הושמטה.

הראלה אברהם אוזן: בדיון הקודם לא דנו, בגלל שזה היה סטייה ממדיניות זה היה לפני הבחירות. לא הבאנו את זה פה לדיון.

מיטל להבי: לא היה דיון קודם, זה לא נשמט מדיון קודם.

הראלה אברהם אוזן: 2 הבקשות האלה בדרך משה דיין 119 ו-121 וכמו הבקשות בשדרות יד לבנים 10 והופיין 3, 5, ו-7 הן בקשות שלא נדונו כאן בגלל הסטייה מהמדיניות הן לא עמדו באותם 90 יום שהסברתי לכם בתחילת הדיון. זה הבקשות שאם ועדת הערר תחליט שלה יש את הסמכות לדון, אז ההחלטה שלנו תהיה בטלה וזה יגיע אליהם לדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 65

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

13. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו- 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
14. 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).
15. לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
14. תוספת 13 מ"ר ל-22 יח"ד הקיימות בבניין .
15. הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
16. הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור סה"כ 4 יח"ד (לשני הבניינים).
17. תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
18. בבניין C הקטנת קו בנין צידי צפוני 2.85 מ' במקום 4 מ'.
4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
 - הקמת שני מבנים במגרש.
 - בבניין C בדרך משה דיין הוספת 2 קומות מעל ל- 4 הקומות המותרות ובניית סה"כ 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
 - 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 החוזרים לחלקות הגובלות.
7. לדחות את ההתנגדויות שכן טענת המתנגד אינה תכנונית.

ככל שוועדת הערר תחליט שהוועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה הנדונה, לאור הוראת השעה הקבועה בסעיף 157ס"ק (ג) – (ז) לחוק התכנון והבניה, החלטת הוועדה המקומית בטלה והבקשה תועבר לדיון בוועדת הערר.

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	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

#	תנאי
	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

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

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

#	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

#	תנאי
	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

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

09/04/2024

א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

צ'לנוב 21

9029/21	גוש/חלקה	23-0183	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	25/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0028-021	תיק בניין
475.00	שטח	20-01213	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה חסיד

השופט בנימין 2, ירושלים 9675212 יצחק חסיד

דרך השדות 34, כפר שמריהו 4691000 יוסי חממה אורגניל בע"מ

צ'לנוב 21, תל אביב - יפו 6604803

עורך הבקשה

אסף אשרוב

שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 710.4, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: שטח נלווה ושטחים משותפים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירת מגורים ומסחר, כמות חנויות: 2, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 22, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים ובניה 22 יחידות דיור מעל קומת מסחר ומגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף. סך הכל בבניין - 22 יחידות דיור (מתוכן דירת אחת בקומת הגג) ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
 - לאשר פתרון חלופי להסדר 22 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח', בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
- כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38:

104. תוספת שטחים לפי תמ"א 38.

105. תוספת 2.65 קומות לפי תמ"א 38.

106. הקטנת קווי הבניין הצדדיים והאחורי ב-10%.

107. תוספת יח"ד לפי תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

29. בנייה בקו בניין קדמי 3.5 מ' בו בנויים רוב הבניינים במקטע הרחוב, במקום קו הבניין המותר של 4 מ', לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות.
30. הבלטת מרפסות בשיעור של 40% לצורך שיפור רווחת הדיירים.
31. ניוז זכויות עבור שיפור תכנון.
32. הפיכת קומת הביניים למלאה עבור שיפור תכנון.
33. חישוב דרישת תקן חניה לפי מסמך "תקנות חניה 2016 לחוק התכנון והבניה הארצי" לפי אזור ב', בשל מיקום המגרש במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ובהתאם לחו"ד תנועה וחניה במכון הרישוי.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 66

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

16. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף. סך הכל בבניין - 22 יחידות דיור (מתוכן דירת אחת בקומת הגג) ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
17. לאשר פתרון חלופי להסדר 22 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח', בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
- כולל הפרסומים הבאים לפי תמ"א 38:
19. תוספת שטחים לפי תמ"א 38.
20. תוספת 2.65 קומות לפי תמ"א 38.
21. הקטנת קווי הבניין הצדדיים והאחורי ב-10%.
22. תוספת יח"ד לפי תמ"א 38.
- כולל ההקלות הבאות:
- בנייה בקו בניין קדמי 3.5 מ' בו בנויים רוב הבניינים במקטע הרחוב, במקום קו הבניין המותר של 4 מ', לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות.
- הבלטת מרפסות בשיעור של 40% לצורך שיפור רווחת הדיירים.
- ניוז זכויות עבור שיפור תכנון.
- הפיכת קומת הביניים למלאה עבור שיפור תכנון.
- חישוב דרישת תקן חניה לפי מסמך "תקנות חניה 2016 לחוק התכנון והבניה הארצי" לפי אזור ב', בשל מיקום המגרש במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ובהתאם לחוו"ד תנועה וחניה במכון הרישוי.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן

#	תנאי
	האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
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 כריתה/העתקה 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	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
2	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרצל 88

7084/234	גוש/חלקה	23-0953	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	27/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0002-088	תיק בניין
284.00	שטח	21-01772	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חיים שמי
אופנהיימר 6, תל אביב - יפו 6939506

עורך הבקשה

שחף זית
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 791.06, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: מרחבים מוגנים למסחר ומגורים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מסחר ומגורים, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: מסחר, כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 21, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

- לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 21 יח"ד וחדר יציאה לגג, עם ממ"ד בכל דירה ויחידת מסחר אחת בקומת הקרקע, שכן:
- מהווה הגדלת נפח הבנייה והגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - כולל חריגה בגובה שאינה נועדה לשיפור התכנון כפי שנקבע במדיניות הועדה, אלא להגדלת נפחי הבניה וזכויות בניה בהתאם.
 - כוללת חריגה מקו הבניין האחורי המותר בגדר סטייה ניכרת.
 - נוגדת את ע'1 לעניין השימוש במרתף המוצמד ליחידת המסחר.
 - נוגדת את התקנות לעניין הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין שהוא קו הרחוב.
 - הוגשה באופן שאינו מאפשר בחינה מרחבית של כל חלקי הבקשה.

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

תנאים למתן היתר

התנאי

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

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.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	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	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

מלי פולישוק: למה זה לא תמ"א, נכון שלא אישרתם?
 יבגניה פלוטקין: אנחנו מדברים על בקשה שנמצאת בתחום ב-יפו. לא חלים תמריצי תמ"א בגלל זה לא מגישים בקשות. זה אזור פלורנטיין קלאסית, זה תב"ע אנגלית, תב"ע נפחית שמאפשרת נפחי בנייה די גדולים, תכסית קרקע, גובה בניין, גובה מעקה מקבלים את הנפח הקלאסי של הבנייה, אנחנו דנים בנפחים. תוכנית ב-יפו מאשרת הרבה יותר זכויות מתמ"א 38.

ההחלטה: החלטה מספר: 67

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 21 יח"ד וחדר יציאה לגג, עם ממ"ד בכל דירה ויחידת מסחר אחת בקומת הקרקע, שכן:

108. מהווה הגדלת נפח הבנייה והגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
109. כולל חריגה בגובה שאינה נועדה לשיפור התכנון כפי שנקבע במדיניות הועדה, אלא להגדלת נפחי הבניה וזכויות בניה בהתאם.
110. כוללת חריגה מקו הבניין האחורי המותר בגדר סטייה ניכרת.
111. נוגדת את ע'1 לעניין השימוש במרתף המוצמד ליחידת המסחר.
112. נוגדת את התקנות לעניין הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין שהוא קו הרחוב.
113. הוגשה באופן שאינו מאפשר בחינה מרחבית של כל חלקי הבקשה.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 24

בקשה מספר	23-1288	גוש/חלקה	6946/12
תאריך הבקשה	21/08/2023	שכונה	נוה שאנן
תיק בניין	0038-024	סיווג	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות
בקשת מידע	21-00970	שטח	471.00

מבקש הבקשה

אי.בי.פי נווה שאנן 124/או הגדוד העברי 43 בע"מ
השלוה 8, סביון 5654808

עורך הבקשה

אסף אשרוב
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 181.11
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חדרי טכניים, מערכות שטח נלווה לדירת גן לפי ע1, חדר אופניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 3, כמות חדרי שירותים: 1
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 21
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

א. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף. סך הכל בבניין - 22 יחידות דיור (מתוכן שתי דירות בקומת הגג) ו-3 יחידות מסחר בקומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת קווי הבניין הצדיים ב-10% לצורך שיפור תכנון.
- ניוד זכויות בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
- השלמת קומת הביניים לקומה מלאה לצורך שיפור תכנון.
- פטור מתקן חניה בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
- הבלטת גזוזטראות בהיקף של 40% מהמרווח האחורי המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
- תוספת שטח בהיקף של 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
- תוספת שטח בהיקף של 5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
- תוספת שטח בהיקף של 5% משטח המגרש (2.5% לקומה) לצורך תוספת שתי קומות ושיפור תכנון.

9. תוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות המותרות לצורך שיפור תכנון.

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי ואגף התנועה רחוב נווה שאנן הינו מדרחוב ולכן לא תתאפשר גישת רכבים למגרש (לפי החלטת רשות התמרור בפרוטוקול מאושר מספר 220/19) וניתן להכיר בנכס כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12 בתקנות החנייה ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 68

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

א. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף. סך הכל בבניין - 22 יחידות דיור (מתוכן שתי דירות בקומת הגג) ו-3 יחידות מסחר בקומת הקרקע.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקטנת קווי הבניין הצדיים ב-10% לצורך שיפור תכנון.
2. ניוז זכויות בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
3. השלמת קומת הביניים לקומה מלאה לצורך שיפור תכנון.
4. פטור מתקן חניה בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
5. הבלטת גזוזטראות בהיקף של 40% מהמרווח האחורי המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
6. תוספת שטח בהיקף של 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
7. תוספת שטח בהיקף של 5% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
8. תוספת שטח בהיקף של 5% משטח המגרש (2.5% לקומה) לצורך תוספת שתי קומות ושיפור תכנון.

עיר ללא הפסקה

9. תוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות המותרות לצורך שיפור תכנון.

ב. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי ואגף התנועה רחוב נווה שאנן הינו מדרחוב ולכן לא תתאפשר גישת רכבים למגרש (לפי החלטת רשות התמרור בפרוטוקול מאושר מספר 220/19) וניתן להכיר בנכס כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12 בתקנות החנייה ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

 ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רומן רולן 10

7024/67	גוש/חלקה	23-0353	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	28/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3066-010	תיק בניין
393.00	שטח	22-00901	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מוחמד שייך יחיא
רומן רולן 10, תל אביב - יפו 6809534

עורך הבקשה

איאד סואלחי
שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לבניין קיים בן קומה אחת בחלקו המערבי של המגרש הכוללת תוספת 2 קומות בקונטור קומת קרקע קיימת וקומת גג חלקי עבור 3 יח"ד כולל ההקלה הבאה:
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
3	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)

תנאים בהיתר

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

#	התנאי הבניה
2	הריסת הבנייה החורגת בשטח המגרש בהתאם לתכנית ההריסה במפרט
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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 אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 69

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים לבניין קיים בן קומה אחת בחלקו המערבי של המגרש הכוללת תוספת 2 קומות בקונטור קומת קרקע קיימת וקומת גג חלקי עבור 3 יח"ד כולל ההקלה הבאה:
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
3	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)

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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 אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אמונים 20

9012/29	גוש/חלקה	23-0806	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	01/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3089-020	תיק בניין
120.00	שטח	22-01286	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נגיב שקר
אבינרי יצחק 4, תל אביב - יפו 6817136

עורך הבקשה

עדינה גרוברמן
העוגן 3, תל אביב - יפו 68033

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 82.61, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חדר משחקים מצורפים לדירה בקומת קרקע, בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: דירת מגורים, בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 2, על הגג: קולטי שמש, אחר: מזגנים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: מסתור אשפה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.7, פירוט נוסף: הגדר המבוקשת הינה בתחום קווי הבניין 0 המותרים. גובה 1.1 מחצר הבית, מהווה גובה 2.7 מפני הרחוב הגובל, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הוועדה: (ע"י אור זנד)

- לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת במגרש והקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 - חריגה בגובה הבניין (ללא בניה חלקית על הגג) של 1.0 מ' לצורך תכנון מיטבי במגרש קטן ששטחו מגביל מימוש זכויות.
 - הגדלת בתכסית קרקע מ 70% עד 75%.
 - הקטנת שטח דירות בממוצע עד 87 מ"ר לעומת 90 מ"ר לצורך קבלת יח"ד נוספת שראשית הוועדה להתיר.
- אישור פתרון חלופי להסדרת 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ובהתאם לחו"ד מכון הרישוי

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

תנאים למתן היתר

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

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 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

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 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 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 70

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת במגרש והקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:

עיר ללא הפסקה

1. חריגה בגובה הבניין (ללא בניה חלקית על הגג) של 1.0 מ' לצורך תכנון מיטבי במגרש קטן ששטחו מגביל מימוש זכויות.
2. הגדלת בתכסית קרקע מ 70% עד 75% .
3. הקטנת שטח דירות במוצק עד 87 מ"ר לעומת 90 מ"ר לצורך קבלת יח"ד נוספת שראשית הוועדה להתיר.

2. לאחר פתרון חלופי להסדרת 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ובהתאם לחו"ד מכון הרישוי

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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה 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.
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.

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	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 כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 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 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דב ממזריץ 15, ישראל מריז'ין 1

7047/132	גוש/חלקה	22-1917	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	29/11/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3231-015	תיק בניין
850.00	שטח	21-01667	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אחמד מנסור
דב ממזריץ 15, תל אביב - יפו 6808008
דב ממזריץ 15, תל אביב - יפו 6808008

עורך הבקשה

פרסאן אל בווראת
קדם 45, תל אביב - יפו 68143

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 159.3, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חנייה אולם משחקים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 4, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 3.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד הבנוי בקיר כפול עם הבניין בצד המזרחי של המגרש המכיל 3 יח"ד.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

- א. חריגה בגובה של 0.34 מ' לעומת 7.5 מ' המותרים בשל תכנון רמפת חניה לקומת המרתף.
- ב. חריגה של 8% מעבר לתכנית הבנייה המותרת על הגג לשם שיפור תכנון כנהוג באזור ובמדיניות עיצוב יפו.
- ג. חריגה של 0.45 מ' לצורך הבלטת פיר מעלית מפני הגג העליון שניתן לאשר לצורך שיפור תכנון כנהוג באזור ובמדיניות עיצוב יפו.
- ד. תכנון שטח כלל הדירות בממוצע של 108 מ"ר לעומת 110 מ"ר המותרים על פי תכנית בשל שיפור תכנון מיטבי שלא מביא להגדלת הצפיפות המותרת במגרש.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.3 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים לפי התקן ובהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) 1 (לחוק)
2	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	כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 71

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 4 יח"ד הבנוי בקיר כפול עם הבניין בצד המזרחי של המגרש המכיל 3 יח"ד.

2. לאשר את ההקלות הבאות:

א. חריגה בגובה של 0.34 מ' לעומת 7.5 מ' המותרים בשל תכנון רמפת חניה לקומת המרתף.
 ב. חריגה של 8% מעבר לתכסית הבניה המותרת על הגג לשם שיפור תכנון כנהוג באזור ובמדיניות עיצוב יפו.

ג. חריגה של 0.45 מ' לצורך הבלטת פיר מעלית מפני הגג העליון שניתן לאשר לצורך שיפור תכנון כנהוג באזור ובמדיניות עיצוב יפו.

ד. תכנון שטח כלל הדירות בממוצע של 108 מ"ר לעומת 110 מ"ר המותרים על פי תכנית בשל שיפור תכנון מיטבי שלא מביא להגדלת הצפיפות המותרת במגרש.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.3 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים לפי התקן ובהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) 1 (לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
5	כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.

תנאים בהיתר

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

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 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

**פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
גבעת כ"ח 14, עמיקם 6**

6984/95	גוש/חלקה	23-0291	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	20/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	3625-014	תיק בניין
593.00	שטח	21-01878	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דוד כנדאניאן
עמיקם 6, תל אביב - יפו 6687810

עורך הבקשה

איילת מליס כהן
יפת 109, תל אביב - יפו

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, שטח התוספת (מ"ר): 32.61, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 118.4, כיוון התוספת: לאחר, מבוקשים שינויים פנימיים: שינוי מיקום מחיצות, תוספת ממ"ד, תוספת אחרת: תוספת שטחים ביעוד עיקרי, שימוש המקום כיום: לא בהיתר הרחבת מעטפת המבנה הינה בהיתר. הבקשה להיתר מתייחסת לשימוש בשטח הנמצא בתוך מעטפת זו, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות תוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) במבנה בן 2 קומות עם 4 יח"ד.

כולל את ההקלה:

לכניה בחריגה של 0.25 מ' שבמסגרת 10% מקו הבניין הצדדי המותר של 4.55 מ' לצורך המשך קירות ממ"ד והתאמה לקונטור הרחבה בדירת השכן,

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	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	הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
6	אישור פיקוד העורף לשטח הממ"ד המוצע.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ללא היתר בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 72

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) במבנה בן 2 קומות עם 4 יח"ד.

כולל את ההקלה:

לבניה בחריגה של 0.25 מ' שבמסגרת 10% מקו הבניין הצדדי המותר של 4.55 מ' לצורך המשך קירות ממ"ד והתאמה לקונטור הרחבה בדירת השכן,

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	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	הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
6	אישור פיקוד העורף לשטח הממ"ד המוצע.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ללא היתר בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

09/04/2024
א' ניסן תשפ"ד

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

ראב"ד 18

6973/15	גוש/חלקה	23-0354	בקשה מספר
שפירא	שכונה	28/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3534-018	תיק בניין
254.00	שטח	22-01777	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביב אלדמע
ביריה 10, תל אביב - יפו 6927329 שרון אלוביק-אלדמע
ביריה 10, תל אביב - יפו 6927329 דפנה שירי אלדמע
ביריה 10, תל אביב - יפו 6927329

עורך הבקשה

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

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 28.52,
אחר: קיימות בבניין 3 דירות. מבוקש חיבור 2 דירות לדירה אחת. דירה בקומה א - ללא שינוי, קומה בה מתבצעת
התוספת: גג, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג שכן:

- א. מהווה איחוד של 2 דירות , אך הוגשה בניגוד להוראות תכנית 3440 לרבות הוכחה כי הממ"ד הנוסף בקומה העליונה נבנה בפועל ומבוקש לביטול לטובת איחוד 2 הדירות .
ב. התכנון מהווה הגדלת השטחים מעבר למותרים ומאושרים בעבר, כאשר לא כל השטחים חושבו כמקובל בהתאם לנקבע בתקנות ובהחלטת הועדה לבקשה הקודמת והנ"ל הובא לידיעתו של עורך הבקשה, אך הליקויים לא תוקנו.
ג. התכנון מאפשר פיצול הדירות בבניין באמצעות ריבוי כניסות מתוך חדר המדרגות ומעלית.
ד. הפיכת בניה בעורף הקומה העליונה למרפסת גג מוצעת עם פתח בגבול המגרש בהמשך לקיר משותף קיים בניגוד לנקבע בתקנות.
ה. נוגדת את הוראות תכנית ג1 לעניין חישוב כל השטחים המקורים בתכסית המותרת על הגג, הגישה למתקנים הטכניים וללא הצגת תכנית העתידית של הגג לבנייה בקיר משותף.

הערה: טיוטת חווד דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/04/2024:

מיטל להבי: יש לנו מניעה לאיחוד דירות בתב"עות מסוימות או בכל העיר?
יבגניה פלוטקין: אם את מדברת על תוכנית 3440 היא חלה על כל העיר, והיא מאפשרת איחוד דירות שנבנו בפועל, לדירות שנבנו בפועל עם ממ"דים בשלב מסוים. רצו לאחד אותם אחרי שבנו אותם ולשמור על המטראז' של הממ"ד, כי דירה נבנתה עם ממ"ד בפועל. לא הייתה כוונה לעשות משהו. בסיטואציה הזאת מדובר בסיטואציה אחרת, המבקש לא איפשר לבדוק, וזה כתוב בדיווח של הפיקוח. נעשה פיצול דירות ותוספות ללא היתר, וזה בנייה בדיעבד. בגלל זה המלצתנו היא לא לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 73

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024:

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג שכן:

- מהווה איחוד של 2 דירות, אך הוגשה בניגוד להוראות תכנית 3440 לרבות הוכחה כי הממ"ד הנוסף בקומה העליונה נבנה בפועל ומבוקש לביטול לטובת איחוד 2 הדירות.
- התכנון מהווה הגדלת השטחים מעבר למותרים ומאושרים בעבר, כאשר לא כל השטחים חושבו כמקובל בהתאם לנקבע בתקנות ובהחלטת הוועדה לבקשה הקודמת והנ"ל הובא לידיעתו של עורך הבקשה, אך הליקויים לא תוקנו.
- התכנון מאפשר פיצול הדירות בבניין באמצעות ריבוי כניסות מתוך חדר המדרגות ומעלית.
- הפיכת בניה בעורף הקומה העליונה למרפסת גג מוצעת עם פתח בגבול המגרש בהמשך לקיר משותף קיים בניגוד לנקבע בתקנות.
- נוגדת את הוראות תכנית ג1 לעניין חישוב כל השטחים המקורים בתכנית המותרת על הגג, הגישה למתקנים הטכניים וללא הצגת תכנית העתידית של הגג לבנייה בקיר משותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סמטת ענתבי 13

7060/27	גוש/חלקה	23-1271	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	15/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3532-011	תיק בניין
259.00	שטח	22-03134	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בקשי אלירן
הנדיב 12, גבעתיים 5352812

עורך הבקשה

מאיר שלסקי
חורגין 6, רמת גן 52356

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: ללא מרתף
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: דירה
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 2
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.20
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

חו"ד מהנדס הוועדה: (ע"י חיים כהן)

לאשר את הבקשה למבנה חדש בקיר משותף בן שתי קומות וחדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד ותכנון זיקת מעבר
ברוחב 1 מ' בחזית הקדמית של המגרש לטובת החלקות השכונות.

לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.33 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים לפי התקן ובהתאם להמלצת
תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024:

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42ג) 1 (לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 ד) לחוק.
5	כפוף למתן התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין הנידון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תרשם על כך הערה לפי תקנה 27.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	והריסה בפועל של כל החורג כתנאי לאכלוס.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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