

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0006 תאריך: 01/05/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, מאיה נורי שקד,
 דודו לניאדו

אישור פרוטוקול
 פרוטוקול 2-24-0005 מתאריך 03/04/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	טל קשיפוב	גוטמן נחום 14	2089-009	23-1503	1
3	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	עמית אל' גולדשטיין	יואב 23	0897-023	23-1633	2
7	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	גילי אברמוב	בת מרים יוכבד 23	2177-023	23-1656	3
9	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	אלי סגית	בת מרים יוכבד 25	2177-025	24-0136	4
11	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	הדס סלומנוביץ בלנגה	בת מרים יוכבד 21	2177-021	24-0137	5
14	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גילאת בניאד נרקיס	קהילת לבוב 18	0822-018	23-1360	6
17	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	יאסי רזידנס בע"מ	יד המעביר 12	0825-012	23-1573	7
21	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אברהם חן	אליהו מפרארה 10	0837-010	23-1191	8
25	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	דינה טיבר	טאגור רבינדרנת 23	2022-023	23-1371	9
29	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	גלית טויב ליבר	אהוד 15	0891-015	23-1472	10
32	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ליאור שמואלי	תבואות הארץ 20	0835-020	24-0127	11
35	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	אספלט אלפא בע"מ	כלפור 13	0016-013	23-0617	12
37	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מאיר אברמד	שדרות בן גוריון 73	0204-073	23-0322	13
40	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	א.פ אבינו השקעות בע"מ	בן יהודה 215	0025-215	23-0683	14
44	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	עובדיה מברטנורה 16 בע"מ	עובדיה מברטנורה 16	0232-016	23-0866	15
50	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	אשר צבי דרוקר	כלוך דוד 46	0544-046	21-1745	16
52	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	דוד כץ	גזר 3	0307-003	23-0920	17

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
57	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	חברת נתנאל גרופ בע"מ	ויצמן 107	0472-107	23-0986	18
62	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מגדלי גינדי תל אביב בע"מ	גרציאני יצחק (זיקו) 10	0454-010	23-1136	19
68	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פרוייקט לפין 5 תל אביב בע"מ	לפין 5	0372-005	23-0495	20
72	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	זאב סולסקי	באר טוביה 26	0281-026	23-1509	21
76	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בית וגג פנקס 4 ת"א	פנקס דוד צבי 4	0478-004	23-0927	22
80	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	חברת פינסקר 49 תמ"א 38 בע"מ	פינסקר 49	0088-049	23-0660	23
85	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יעז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	רייק חביבה 3	0654-003	24-0530	24
91	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שאול זוארץ	לוחמי גליפולי 14א	0640-017	23-0847	25
94	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	מיכה זכאי	נהלל 10	0720-010	23-1284	26
97	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ישראל עזריה	קמואל 57		23-1567	27
101	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ברג-הרן יזום והשקעות בע"מ	מטלון 11	0034-011	22-2136	28
105	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	מחרוזת 35	3770-035	23-0676	29
110	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת	מחרוזת 37	3770-037	23-0686	30
114	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	מחרוזת 39	3770-039	23-0687	31
118	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת	מחרוזת 41	3770-041	23-0735	32
122	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	רוני אלוני	דרך שלמה 118	0414-118	23-1337	33
127	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	לוריגל בולן בע"מ	ארלנגר 7א	-0391 א007	23-1458	34
129	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אורי חלבי לביא	מגן אברהם 3	3734-003	23-0341	35
135	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סלאח אבו חילוה	נחמן מברסלב 4	3234-008	23-0557	36
138	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	א. א. גוטמן סחר בע"מ	שבטי ישראל 52		23-0666	37
142	תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	נפתלי צבי קרקובר	פעמונית 24	3764-024	22-1587	38
145	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סוקולוב - אבא הילל בע"מ	נרדור 5	3774-005	22-1760	39
149	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	נ.ת.ע. מסלנט 16,18 תל אביב בע"מ	ישראל מסלנט 18	3535-018	23-0052	40

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
154	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	נתנאל חפיזוב	היהודי זיס 9	3652-009	23-0807	41
156	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יובל עמיר צדוק	הקשת 17	3595-017	23-0912	42
159	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נעם קוסט	שילר שלמה 3	3653-003	23-1302	43
162	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	יריב בן זקן	ראב"ד 24	3534-024	19-1198	44
167	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	מיני ון בע"מ	דרך שלמה 148	0414-152	21-0761	45
173	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	משה מנצור	נחלת בנימין 97	0003-097	22-2117	46
181	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	חנוך רפפורט	מטלון 33	0034-033	23-0803	47
186	מינוי צוות התנגדויות מאי 2024				רישוי כללי	48

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-24-0006 תאריך: 01/05/2024 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, מאיה נורי שקד,
 דודו לניאדו

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי מאיה נורי שקד	חברת מועצה חברת מועצה	לא נכחה בדיון בבקשה ברחוב קהילת לבוב 18
	דודו לניאדו מלי פולישוק	חבר מועצה נציגה בעלת דעה	
נציגים בעלי דעה מייצגת			

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי גיא דניאל אבנר	סגנית ראש העירייה חבר מועצה	
	אמיר בדראן דייבי דיסטניק	חבר מועצה חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן עו"ד פרדי בן צור	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' הלל הלמן אדר' מאיר אלואיל	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה סגן מנהל אגף לרישוי	מ"מ מהנדס העיר
	אינג' פרידה פירשטיין אלנה דוידזון	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין אדר' הילה גל	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	ע"י מ"מ עידו קויפמן
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	

מינהל הנדסה

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אזר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	ע"י מ"מ הלל הלמן
מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה גוטמן נחום 14, גוטמן נחום 16

6629/172	גוש/חלקה	23-1503	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2089-009	תיק בניין
1,208.00	שטח	22-02157	בקשת מידע

מבקש הבקשה

טל קשיפוב

גוטמן נחום 16, תל אביב - יפו 6934309

עורך הבקשה

ליליאן בן שוהם

סוקולוב 87, רמת השרון 4723811

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, אחר: ניצול חלל עלית הגג קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע וקומת גג, שטח התוספת (מ"ר): 65.73, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים שינויים בחזיתות ותוספת עלית גג לפי ג' על ידי הגבהת רכס הגג הקיים, שימוש המקום כיום: בהיתר בית צמוד קרקע משמש למגורים פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 52.89, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1980, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 9.24, הגורם עבורו מתבצעת העבודתהגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה ביח"ד אמצעית קיימת באגף הקיצוני הצפוני (לפי כתובת גיטמן נחום מס' 16) בת 2 קומות עם גג רעפים מעל מרתף בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים מעל מרתפים צמודים ל- 6 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים (לפי כתובות רח' גוטמן נחום ממספר 14 ועד מספר 24), כמפורט בתוכן הבקשה, כולל ההקלה הבאה:
1. תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (שמהווה 12.08 מ"ר) מעבר לשטחים הקיימים לפי ההיתר;

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

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
2	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. הריסת בבניה מעבר לקו הבניין הצדדי- מערבי בזמן ביצוע עבודות הבניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה ביח"ד אמצעית קיימת באגף הקיצוני הצפוני (לפי כתובת גיטמן נחום מס' 16) בת 2 קומות עם גג רעפים מעל מרתף בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים מעל מרתפים צמודים ל- 6 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים (לפי כתובות רח' גוטמן נחום ממספר 14 ועד מספר 24), כמפורט בתוכן הבקשה, כולל ההקלה הבאה:
 תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש (שמהווה 12.08 מ"ר) מעבר לשטחים הקיימים לפי ההיתר;

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	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	הריסת בבניה מעבר לקו הבניין הצדדי- מערבי בזמן ביצוע עבודות הבניה.

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה יואב 23

6335/141	גוש/חלקה	23-1633	בקשה מספר
צהלה	שכונה	20/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0897-023	תיק בניין
946.00	שטח	22-02110	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עמית אלי גולדשטיין
יואב 23, תל אביב - יפו 6908161

עורך הבקשה

פיצו קדם
מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 389.60
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: ממ"ד, חלל משחקים, חדר קולנוע, פינת מחשב/עבודה חדר כביסה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: חדר משפחה מטבח וחדר מגורים /סלון
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 1
פירוט המבוקש על הגג: אחר: מתקנים טכנים: קולטים
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: בריכה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2.70
פירוט נוסף: מבנה מגורים צמוד קרקע מעל קומת מרתף תחתונה המשמשת שטחים נילווים למגורים וחדר עבודה, בקומת קרקע חדר משפחה חדר מגורים/סלון, בקומה א' 3 חדרי שינה, בחצר חניה טורית חפורה ובריכה פרטית בחצר האחורית.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף המכיל ממ"ד, עבור יח"ד אחד (קוטג') כולל הקמת בריכה שחייה בשטח של כ-60 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-9 מ"ר במרווח האחורי, מוסך חנייה עבור 2 מקומות חנייה בטור (זה אחרי זה) במרווח הצדדי-מזרחי וגדרות בגבולות המגרש, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה עד 6% (56.76 מ"ר) משטח המגרש מעבר ל-32.5% המותרים לפי התב"ע החלה על המקום (כולל 2.5% המרת מבנה עזר לשטח עיקרי);
2. תוספת ממ"ד בשטח 12.27 מ"ר מעבר לשטח המרתף המותר של 22.5% המותרים (כוללת מבנה העזר);
3. הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,940.7 מ ² .
4	בנית תיקרה/ריצפה לדריכה כל שהיא בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' מהווה הפראה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
5	סגירת חלל העובר בין הקומות מהווה הפראה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
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 מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

ליאור שפירא: מישהו בעל הנכס ומישהו אחר מגיש את הבקשה? אלנה דוידזון: כן, בעל הזכות הנכס יכול להיות בן אדם X והמבקש Y ועדיין הוא לא מופיע בנסח הטאבו. ליאור שפירא: לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף המכיל ממ"ד, עבור יח"ד אחד (קוטג') כולל הקמת בריכה שחייה בשטח של כ-60 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-9 מ"ר במרווח האחורי, מוסך חנייה עבור 2 מקומות חנייה בטור (זה אחרי זה) במרווח הצדדי-מזרחי וגדרות בגבולות המגרש, כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה עד 6% (56.76 מ"ר) משטח המגרש מעבר ל-32.5% המותרים לפי התב"ע החלה על המקום (כולל 2.5% המרת מבנה עזר לשטח עיקרי);
2. תוספת ממ"ד בשטח 12.27 מ"ר מעבר לשטח המרתף המותר של 22.5% המותרים (כוללת מבנה העזר);
3. הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר;

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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,940.7 ₪.
4	בנית תיקרה/ריצפה לדריכה כל שהיא בחלל העובר בין קומת הקרקע לקומה א' מהווה הפראה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
5	סגירת חלל העובר בין הקומות מהווה הפראה מאותית של היתר ותביא לביטולו.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
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 מכון הרישוי לפתרון המיגון

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בת מרים יוכבד 23

7193/33	גוש/חלקה	23-1656	בקשה מספר
תל ברוך צפון	שכונה	23/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	2177-023	תיק בניין
1,104.00	שטח	21-02451	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שושנה סימציס

בת מרים יוכבד 23, תל אביב - יפו 6941123 עוזדד ליבנד
בת מרים יוכבד 23, תל אביב - יפו 6941123 יהודית זיו
בת מרים יוכבד 23, תל אביב - יפו 6941123 גילי אברמוב
בת מרים יוכבד 23, תל אביב - יפו 6941123

עורך הבקשה

הרצל שועאי

ברנשטיין פרץ 30, ירושלים 9692064

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת מרפסות זיז בקומה ראשונה ושניה קומה בה מתבצעת התוספת: א ו- ב, שטח התוספת (מ"ר): 54.00, כיוון התוספת: לחזית, תוספת אחרת: תוספת מרפסות זיז בקומה ראשונה ושניה הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הבלטת 4 המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' לעומת 1.20 מ' המותרים נוגדת הוראות הבינוי של תב"ע 2026 א' ומהווה סטייה מהוראות הבינוי.
- בנית המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' אינן תואמות למרפסות המבוקשות ב-2 הבניינים הסמוכים בת מרים יוכבד 25 ו-21 בהן המרפסות מבוקשות בקומה א' בלבד, בבליטה של 1.20 מ' מקו הבניין הקדמי (שהינו קיר הבנין):
- לא הוצג במפורט שטחי הממ"דים הבנויים ולא הוגשה הוכחה ע"י עורך הבקשה שבהיתר הבניין חושבו הממ"דים בשטח קטן מהשטח שנבנו בפועל ולכן לא נמצא שנותרו שטחים עיקריים בלתי מנוצלים על חשבון שטח הממ"דים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024

לא לאשר את הבקשה שכן:

4. הבלטת 4 המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' לעומת 1.20 מ' המותרים נוגדת הוראות הבינוי של תב"ע 2026א' ומהווה סטייה מהוראות הבינוי.
5. בנית המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' אינן תואמות למרפסות המבוקשות ב-2 הבניינים הסמוכים בת מרים יוכבד 25 ו-21 בהן המרפסות מבוקשות בקומה א' בלבד, בבליטה של 1.20 מ' מקו הבניין הקדמי (שהינו קיר הבנין);
6. לא הוצג במפורט שטחי הממ"דים הבנויים ולא הוגשה הוכחה ע"י עורך הבקשה שבהיתר הבניין חושבו הממ"דים בשטח קטן מהשטח שנבנו בפועל ולכן לא נמצא שנותרו שטחים עיקריים בלתי מנוצלים על חשבון שטח הממ"דים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בת מרים יוכבד 25

7193/32	גוש/חלקה	24-0136	בקשה מספר
תל ברוך צפון	שכונה	28/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	2177-025	תיק בניין
1,156.00	שטח	21-02451	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נאוה צביאלי רפפורט
בת מרים יוכבד 25, תל אביב - יפו 6941125 אלי סגית
בת מרים יוכבד 25, תל אביב - יפו 6941125

עורך הבקשה

הרצל שועאי
ברנשטיין פרץ 30, ירושלים 9692064

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת 2 מרפסות זיז בקומה ראשונה הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 2 קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 20.00, כיוון התוספת: לחזית הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להקמת 2 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות, ב-2 הדירות הדרומיות בקומה א' בחזית קדמית, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומעל מרתף משותף עם 2 הבניינים הסמוכים הקיימים בצד המזרחי של המגרש (בת מרים יוכבד 23 ו-25), כולל ההקלה הבאה: הקמת 2 מרפסות בחזית לרח' מרים יוכבד (בקומה א' במפלס +3.05), לעומת 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע לפי הוראות תב"ע 2026 א'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע שיפוץ לפי הנחיות חב' שמ"מ

תנאים לתעודת גמר

התנאי
1 אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה להקמת 2 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות, ב-2 הדירות הדרומיות בקומה א' בחזית קדמית, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומעל מרתף משותף עם 2 הבניינים הסמוכים הקיימים בצד המזרחי של המגרש (בת מרים יוכבד 23 ו-25), כולל ההקלה הבאה:
הקמת 2 מרפסות בחזית לרח' מרים יוכבד (בקומה א' במפלס +3.05), לעומת 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע לפי הוראות תב"ע 2026 א'.

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	ביצוע שיפוץ לפי הנחיות חב' שמ"מ

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ.

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 בת מרים יוכבד 21

7193/34	גוש/חלקה	24-0137	בקשה מספר
תל ברוך צפון	שכונה	28/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	2177-021	תיק בניין
1,156.00	שטח	21-02451	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גלעד רותם

בת מרים יוכבד 21, תל אביב - יפו 6941121 הדס סלומוביץ בלנגה

בת מרים יוכבד 21, תל אביב - יפו 6941121

עורך הבקשה

הרצל שועאי

ברנשטיין פרץ 30, ירושלים 9692064

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: אחר: תוספת 2 מרפסות זיז בקומה ראשונה הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 2 קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 20.00, כיוון התוספת: לחזית

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
שלום רב, בהמשך למסמך שקבלתי מהעירייה, בהקשר לאישור בניית מרפסת, בבנין בו אני מתגוררת, הבקשה כדלקמן: הוספת מרפסת בקומה ראשונה, למיטב הבנתי, הבקשה היא לבניית מרפסת, שתצא מעבר לקווי הבניין המקורי, כלומר, כפי שאני רואה את זה, הדבר מכער את צורתו של הבניין ופוגעת בחזית הבניין, המרפסת שלהם תבלוט יתר על המידה. כאשר נרכשה הדירה עוד בשנת (2002) אחת הסיבות לבחירת קומה 2 הייתה מרפסת ללא מרפסת בקומה למטה, שמפריעה בהסתכלות כללית אין שום סכסוך פה עם השכנים.	אשתר אשר - בת מרים יוכבד 21, תל אביב - יפו 6941121	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
התנגדות הוסרה	בבניית מרפסת מתחת למרפסת הקיימת בקומה ב' לא ניתן לראות הפרעה כל שהיא בדירות שבקומה ב'. המרפסות החדשות בחזית הדרומית היו זהות למרפסות שבקומה ב' והקמתן לא פוגעת בחזית הבניין.	1

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה להקמת 2 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות, ב-2 הדירות הדרומיות בקומה א' בחזית קדמית, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומעל מרתף משותף עם 2 הבניינים הסמוכים הקיימים בצד המזרחי של המגרש (בת מרים יוכבד 23 ו-25), כולל ההקלה הבאה: הקמת 2 מרפסות בחזית לרחוב (בקומה א' במפלס +3.05), לעומת 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע לפי הוראות תב"ע 2026 א'.
2. לדחות את התנגדות שכן בניית מרפסות בקומה א' זהות למרפסות הקיימות בקומה ב', לא מהווה הפרעה עבור הדירות בקומה ב' ואינן פוגעות בחזית הבניין.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע שיפוץ לפי הנחיות חב' שמ"מ

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ.
2	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

7. לאשר את הבקשה להקמת 2 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות, ב-2 הדירות הדרומיות בקומה א' בחזית קדמית, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומעל מרתף משותף עם 2 הבניינים הסמוכים הקיימים בצד המזרחי של המגרש (בת מרים יוכבד 23 ו-25), כולל ההקלה הבאה: הקמת 2 מרפסות בחזית לרחוב (בקומה א' במפלס +3.05), לעומת 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע לפי הוראות תב"ע 2026 א'.
8. לדחות את התנגדות שכן בניית מרפסות בקומה א' זהות למרפסות הקיימות בקומה ב', לא מהווה הפרעה עבור הדירות בקומה ב' ואינן פוגעות בחזית הבניין.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
ביצוע שיפוץ לפי הנחיות חב' שמ"מ	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ.	1
תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קהילת לבוב 18

6636/325	גוש/חלקה	23-1360	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	10/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0822-018	תיק בניין
695.00	שטח	22-01969	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גילאת בניאד נרקיס
ת.ד. 69702, תל אביב - יפו

עורך הבקשה

אהד יחיאלי
שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 89.65
פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, אחר: תוספת מרתף, הרחבת הקרקע, קומה א, עליית גג, שינויים בפיתוח לפי הרחוב, תוספת ממ"ד הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2204 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, קומה א, מרתף ועליית גג, שטח התוספת (מ"ר): 229.90, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 254.94, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים
פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים צובר גז/העבודות המבוקשות בהיתר כוללות תוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה הריסת יחידת דיור קיימת, באגף קיצוני דרומי, והקמתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות מעל קומת מרתף וניצול חלל גג הרעפים עבור יח"ד אחת, בבניין טורי קיים בן קומה אחת (4 יח"ד צמודות קרקע סה"כ).

כולל ההקלות הבאות:

- ניוד של 8 מ"ר של נוצלו מקומה א' לקומת הקרקע;
 - כניסה נפרדת למרתף אשר אינו משמש כמשרד לבעלי מקצוע חופשי;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | סגירת חלל עובר בין הקומות תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותוביל לביטולו. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

מאיה נורי שקד לא משתתפת בדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה הריסת יחידת דיור קיימת, באגף קיצוני דרומי, והקמתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות מעל קומת מרתף וניצול חלל גג הרעפים עבור יח"ד אחת, בבניין טורי קיים בן קומה אחת (4 יח"ד צמודות קרקע סה"כ).

כולל ההקלות הבאות:

- ניוד של 8 מ"ר של נוצלו מקומה א' לקומת הקרקע;
- כניסה נפרדת למרתף אשר אינו משמש כמשרד לבעלי מקצוע חופשי;
- 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

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	סגירת חלל עובר בין הקומות תהווה הפרה מהותית של היתר הבניה ותוביל לביטולו.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד 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 יד המעביר 12, קהילת יאסי 16

6636/126	גוש/חלקה	23-1573	בקשה מספר
הדר-יוסף	שכונה	06/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0825-012	תיק בניין
777.00	שטח	22-00473	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יאסי רזידנס בע"מ

קהילת יאסי 16, תל אביב - יפו 6951202

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון

נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 633.84
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: שתי יחידות מגורים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 13
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 22

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 4 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 13 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית מערבית וחזית קדמית צפונית ב 1.60 מ', כ 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'
- עבור הבלטת מרפסות לחזית צפונית קדמית לרחוב קהילת יאסי בשיעור של 28% מקו בניין מותר של 5.00 מ' השווים ל 1.40 מ'.
- הגבהת גובה קומת עמודים במקום 2.5 מ' ל- 3.50 מ' לצורך הקמת יח"ד בהתאם למדיניות 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	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 35,185 ₪.
4	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
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

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים לרבות החצר ואי סגירת מרפסות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	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

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 4 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 13 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות:

11. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית מערבית וחזית קדמית צפונית ב 1.60 מ', כ 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'
12. עבור הבלטת מרפסות לחזית צפונית קדמית לרחוב קהילת יאסי בשיעור של 28% מקו בניין מותר של 5.00 מ' השווים ל 1.40 מ'.
13. הגבהת גובה קומת עמודים במקום 2.5 מ' ל- 3.50 מ' לצורך הקמת יח"ד בהתאם למדיניות 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
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 35,185 ₪.
4	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
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 לרבות החצר ואי סגירת מרפסות.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	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
5	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

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אליהו מפרארה 10

6637/443	גוש/חלקה	23-1191	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	03/08/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0837-010	תיק בניין
508.00	שטח	22-02058	בקשת מידע

מבקש הבקשה

לינדה חן

אליהו מפרארה 10, תל אביב - יפו 6986560 אברהם חן

אליהו מפרארה 10, תל אביב - יפו 6986560

עורך הבקשה

מיטל נחמיאס

קהילת לודג' 52, תל אביב - יפו 6970683

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: תוספת של ממ"ד + שטחים עיקריים + בריכת שחיה + פרגולה + מדרגות חיצוניות

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
בשלב זה מוגשת בקשה לדחיית מועד להגשת התנגדות בשל הקבוע במכתב המצ"ב	אליהו לוי - אשכנזי ישראל 13, תל אביב - יפו 6986431, ענת לוי - אשכנזי ישראל 13, תל אביב - יפו 6986431	1
1. לא התקבלה הודעה כחוק לגבי ההקלות ובריכת השחייה. 2. התנגדות לגבי בריכת השחייה: - מרחק הבריכה מגבול המגרש 1 מ' במקום 2 מ'. - מפלס הבריכה ומשטח הדק סביבה גבוה ב-2.50 מ' ממפלס חצר המתנגדים ומהווה מטרד ורעש וחוסר פרטיות עבור מתנגדים. - אין מניעה להקמת הבריכה בתחום קווי הבניין ומפלס הקרקע הטבעית. - פגיעה קניינית בנכס המתנגדים. - המבקשים מנסים לשפר את מצבם על חשבון המתנגדים. - אישור הבקשה יצור תקדים מסוכן אשר ישנה את צביון השכונה, כאזור שקט וכפרי. - המתנגדים מבקשים לזמנם לדיון בהתנגדויות.	אליהו לוי - אשכנזי ישראל 13, תל אביב - יפו 6986431, ענת לוי - החשמונאים 84, תל אביב - יפו 6713203	2

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	דחיית מועד הגשת התנגדות התקבלה.	מומלץ לא לקבל
2	1. דוח פרסום נעשה כחוק, נשלחה הודעה אל המתנגדים, הגובלים במגרש הנדון, נתלתה הודעה עם ההקלות המבוקשות, כחוק. 2. מרחק הבריכה 1.20 מ' מגבול המגרש האחורי ו-1.10 מ' מגבול המגרש הצידי מערבי, אין הגבלה בתכנית על נסיגה של 2 מ' מגבולות המגרש. - עורכת הבקשה שינתה את מיקום הבריכה וכעת מוצגת בריכה חפורה בקרקע הטבעית ולא בולטת מעליה. - אין פגיעה קניינית בנכס המתנגדים, ואף הם יכולים לבנות בריכה דומה במגרשם. - צביון השכונה, הוא בתים נמוכים צמודי קרקע, וברבים מהם בנויה או מבוקשת כעת בריכה בחצר, מאחר ותכ' 1754 מתירה הקמת בריכות על מגרש צמודי קרקע.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים, בן קומה אחת עם גג רעפים, והקמת בניין חדש, בן 2 קומות (מתוכן קומת קרקע חלקית) עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת.
על המגרש: 2 מקומות חנייה מקורים בחומר קל במרווח צידי מערבי, זה אחר זה.
מסתור אשפה, גדרות בגבולות המגרש, בריכת שחייה לא מקורה, במרווח אחורי, עם חדר מכונות תת קרקעי. פרגולות קלות מעץ בחזית קדמית-צידיית מזרחית חזית צידית מערבית, ופרגולה מבטון בחזית אחורית, פיתוח שטח.
על גג הבניין, מסתור מערכות.
כולל ההקלות הבאות:
א. תוספת של 4 מתוך 6% המהווים 20.32 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
ב. ניווד שטחים עיקריים מקומת קרקע לקומה א' בשיעור של 3.27 מ"ר.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן, עורכת הבקשה הטעינה תוכנית מתוקנת, בה הבריכה מוצגת חפורה ולא בולטת מעל שטח המגרש לפיכך, אין פגיעה קניינית במתנגדים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

#	התנאי
	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 9,293 ט.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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 תקנה 27 כי הבניין על 2 מפלסיו מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

- לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים, בן קומה אחת עם גג רעפים, והקמת בניין חדש, בן 2 קומות (מתוכן קומת קרקע חלקית) עם גג שטוח, עבור יח"ד אחת.
על המגרש: 2 מקומות חנייה מקורים בחומר קל במרווח צידי מערבי, זה אחר זה.
מסתור אשפה, גדרות בגבולות המגרש, בריכת שחייה לא מקורה, במרווח אחורי, עם חדר מכונות תת קרקעי. פרגולות קלות מעץ בחזית קדמית-צידיית מזרחית חזית צידיית מערבית, ופרגולה מבטון בחזית אחורית, פיתוח שטח.
על גג הבניין, מסתור מערכות.
כולל ההקלות הבאות:
א. תוספת של 4 מתוך 6% המהווים 20.32 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
ב. ניווד שטחים עיקריים מקומת קרקע לקומה א' בשיעור של 3.27 מ"ר.
- לדחות את ההתנגדויות, שכן, עורכת הבקשה הטעינה תוכנית מתוקנת, בה הבריכה מוצגת חפורה ולא בולטת מעל שטח המגרש לפיכך, אין פגיעה קניינית במתנגדים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
תנאים למתן היתר

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,293 ט"מ.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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 תקנה 27 כי הבניין על 2 מפלסיו מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתנת לפיצול
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טאגור רבינדרנת 23

7223/22	גוש/חלקה	23-1371	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	11/09/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2022-023	תיק בניין
1,980.00	שטח		בקשת מידע

מבקש הבקשה

דינה טיבר

טאגור רבינדרנת 25, תל אביב - יפו 6920327

עורך הבקשה

ויקטוריה טרכטנברג

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת אחרת: תוספת מרפסות ל40 דירות מתוך 44 דירות בשני הבניינים המחוברים, הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להקמת 42 גזוזטראות פתוחות ומקורות, למעט הגזוזטראות של הדירות בקומה 7 שאינן מקורות, בשטח של עד כ-12 מ"ר (2 מהן ללא גישה בדירות 12 ו-21), עבור 42 דירות בבניין בן 7 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים עם 2 כניסות ל-2 אגפים בשתי כתובות: טאגור 23,25, 44 יח"ד סה"כ בבניין, כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית באגף הצפוני :
- 2 מ' מעבר לקו הבינוי של 9.30 מ' המותרים (20%)
- 2 מ' מעבר לקו הבינוי של 6.80 מ' המהווה 29% מהמרווח הקדמי
- 2 מ' מעבר לקו הבינוי בחזית הצפונית פנימית.
- הבלטת מרפסות לחזית קדמית מזרחית באגף הדרומי :
- 2 מ' מעבר לקו הבינוי של 6.80 מ' המהווה 29% מהמרווח הקדמי
- 1.72 מ' מעבר לקו הבינוי של 4.30 מ' המהווה 40% מהמרווח הקדמי
- 2 מ' מעבר לקו הבינוי בחזית הדרומית הפנימית.

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 התכנן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק

- | | |
|---|------------------------------------------------------------|
| # | התנאי |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (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 | המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. |
| 3 | פינוי החריגות אל שטח ציבורי עם דרישת העיריה בהתאם לכתב ההתחייבות החתום ע"י מיופה כח הדיירים. |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

- | | |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| # | התנאי |
| 1 | השלמת 12 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. |
| 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 | תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

- מלי פולישוק: בדרכי רשום 40 יחידות דיור ובחוות הדעת רשום 42 יחידות דיור.
ליאור שפירא: מה ההבדל באמת?
אלנה דוידזון: זאת טעות סופר.
מאיר אלואיל: היה פער בין המהות להחלטה, מדובר בבניין שיש בו 42 יחידות דיור, מבקשים 40 מרפסות עם גישה ועוד 2 שלא חתמו על הבקשה המרפסות ללא גישה.
ליאור שפירא: דירה 12 ודירה 21. לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה להקמת 42 גוזזטראות פתוחות ומקורות, למעט הגוזזטראות של הדירות בקומה 7 שאינן מקורות, בשטח של עד כ-12 מ"ר (2 מהן ללא גישה בדירות 12 ו-21), עבור 42 דירות בבניין בן 7 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים עם 2 כניסות ל-2 אגפים בשתי כתובות: טאגור 23,25, 44 יח"ד סה"כ בבניין, כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית באגף הצפוני :
 - 2 מ' מעבר לקו הבינוי של 9.30 מ' המותרים (20%)
 - 2 מ' מעבר לקו הבינוי של 6.80 מ' המהווה 29% מהמרווח הקדמי
 - 2 מ' מעבר לקו הבינוי בחזית הצפונית פנימית.
- הבלטת מרפסות לחזית קדמית מזרחית באגף הדרומי :
 - 2 מ' מעבר לקו הבינוי של 6.80 מ' המהווה 29% מהמרווח הקדמי
 - 1.72 מ' מעבר לקו הבינוי של 4.30 מ' המהווה 40% מהמרווח הקדמי
 - 2 מ' מעבר לקו הבינוי בחזית הדרומית הפנימית.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	פינוי החריגות אל שטח ציבורי עם דרישת העיריה בהתאם לכתב ההתחייבות החתום ע"י מיופה כח הדיירים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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
---	------

#	תנאי
1	השלמת 12 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.
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	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 אהוד 15

6332/61	גוש/חלקה	23-1472	בקשה מספר
צהלה	שכונה	12/10/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0891-015	תיק בניין
549.00	שטח	23-00022	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גלית טויב ליבר

אהוד 15, תל אביב - יפו 6343419

עורך הבקשה

מיטל שחר

ברוריה 1, רמת גן 52526

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 958 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע מלוא הזכויות, שטח התוספת (מ"ר): 87.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 192.00, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: התאמת חלוקה פנימית לקונטור המבנה החדש, ותוספת הממ"ד, וכן תוספת מדרגות עליה לחלל גג רעפים ומרתף של כ-30 מ"ר, תוספת אחרת: בריכה פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: חזית אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 98.00, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 51.00, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1968, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 5.35

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת חלק מהבנייה הקיימת על המגרש כולל מחסן במרווח אחורי, ותוספת בנייה בקומת הקרקע, כולל ממ"ד בקומת הקרקע, עם ניצול חלל גג רעפים, ובניית קומת מרתף חלקית. על המגרש: החלפת קירוי חנייה קיימת ותוספת בריכה במרווח אחורי, 2 פרגולות קלות מעץ במרווח קדמי ובמרווח אחורי, פיתוח שטח, גדרות: קדמית בנויה, לרח' אהוד. כולל ההקלות הבאות:

- בנייה מעבר לקו הבניין הצידי מזרחי, בשיעור של 5% המהווה 0.15 מ' לצורך שיפור תכנון.
- ניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע בשיעור של 10% המהווים 54.9 מ"ר, מעבר ל-20% השטחים המותרים.

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

תנאים למתן היתר

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

התנאי	#
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה	3
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4
הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר.	5

תנאים בהיתר

התנאי	#
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	1
הריסת מחסן קיים במרווח אחורי, וגדרות בנויות הפולשות אל שטח ציבורי ואל מגרשים סמוכים, עם ביצוע עבודות הבניה.	2
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.	3
תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,779 ₪.	4

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
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	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

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
רישום בפועל של תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר בין קומת הקרקע לעליית הגג.	1
אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת חלק מהבנייה הקיימת על המגרש כולל מחסן במרווח אחורי, ותוספת בנייה בקומת הקרקע, כולל ממ"ד בקומת הקרקע, עם ניצול חלל גג רעפים, ובניית קומת מרתף חלקית. על המגרש: החלפת קירוני חנייה קיימת ותוספת בריכה במרווח אחורי, 2 פרגולות קלות מעץ במרווח קדמי ובמרווח אחורי, פיתוח שטח, גדרות: קדמית בנויה, לרח' אהוד. כולל ההקלות הבאות:

- בנייה מעבר לקו הבניין הצידי מזרחי, בשיעור של 5% המהווה 0.15 מ' לצורך שיפור תכנון.
- ניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע בשיעור של 10% המהווים 54.9 מ"ר, מעבר ל-20% השטחים המותרים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר.

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	הריסת מחסן קיים במרווח אחורי, וגדרות בנויות הפולשות אל שטח ציבורי ואל מגרשים סמוכים, עם ביצוע עבודות הבניה.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,779 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר בין קומת הקרקע לעליית הגג.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה תבואות הארץ 20

6637/741	גוש/חלקה	24-0127	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	25/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0835-020	תיק בניין
606.00	שטח	23-00896	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ליאור שמואלי

תבואות הארץ 20, תל אביב - יפו 6954637

עורך הבקשה

רועי פישר לבנטון

נחמה 10, תל אביב - יפו 68115

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 646.62

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: 2 קומות מרתף עבור חניות וחדים טכניים

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז

פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 9

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, פרגולה

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 14, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר):

1.50

הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים

מפולשת, עבור 2 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2

קומות מרתף, עבור 9 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, הקמת גדרות בנויות חדשות הכוללות

מסתורי מערכות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות במרווחים הצדדיים ובמרווח האחורי, פיתוח שטח,

עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

בניית קומת עמודים בגובה של 2.95 מ' (נטו) לעומת 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.

בניית גזוזטרות בחזית הקדמית לרחוב תבואות הארץ הבולטות כ-1.93 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של

5.0 מ' (38.6% מהמרווח)

בניית גזוזטרות בחזית האחורית-דרומית הבולטות 1.00 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.0 מ' (20%

מהמרווח).

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

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	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	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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 23,495 ₪
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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
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	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 השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין ולאי סגירת המרפסות

#	התנאי
3	הפתוחות והמקורות בקומות 1-3, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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 01/05/2024:

הראלה אברהם אוזן: השרות המשפטי מבקש להוציא את הבקשה מסדר היום לצורך בדיקת תחולת סעיף 12 בתמ"א 38 ביחס למבנה.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0006-2 מתאריך 01/05/2024:

לבקשת השרות המשפטי, לשוב ולדון לאחר בדיקת תחולת סעיף 12 בתמ"א 38 ביחס למבנה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בלפור 13, בלפור 15

6933/140	גוש/חלקה	23-0617	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	25/04/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0016-013	תיק בניין
1,201.00	שטח	22-00666	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אספלט אלפא בע"מ

ת.ד. 699, בית שאן 1171502

עורך הבקשה

גבריאל נבון

דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מגורים (דירה), תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 187.16, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר משרדים למגורים בקומת הקרקע בצד הדרום-מערבי של הבניין לצמיתות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכנון
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 תכנון הבניה (בקרת תכנון ע"י מהנדס הוועדה)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

ליאור שפירא: למה אנחנו מאשרים כאן לצמיתות?

מאיר אלואיל: בשימוש חורג תואם תב"ע אפשר לאשר לצמיתות.
ליאור שפירא: אבל למה אנחנו עושים את זה?
פרידה פיירשטיין: למה לא?
מאיר אלואיל: זה תואם תב"ע.
הלל הלמן: זה גם תואם תוכנית ע1.
מאיר אלואיל: בגלל שזה שימוש חורג מהיתר.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים בהתאם לחוות הדעת, שימוש חורג לצמיתות.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממשרדים למגורים בקומת הקרקע בצד הדרום-מערבי של הבניין לצמיתות.

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדרות בן גוריון 73

6954/105	גוש/חלקה	23-0322	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	23/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0204-073	תיק בניין
327.00	שטח	21-01425	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מאיר אברמד

שדרות בן גוריון 71, תל אביב - יפו 6458924

עורך הבקשה

עמרי איתן

רש"י 8, תל אביב - יפו 6329410

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 2, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד (המבוקש בנוי במלואו בהתאם לחו"ד פיקוח מתאריך 13.11.2022) בכניין מגורים בן 5 קומות וחדר יציאה לגג הבנוי בחלקו בקיר משותף (שד' בן גוריון 71), הכוללים:
בכל הבניין - חיזוקים לבניין, הגבהת פיר מעלית ותוספת תחנת עצירה, ושינויים בגובה מדרגות הבניין המשותף.

קומת הקרקע - הזזת פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש מערבי.
בקומה ד' - שינוי מפלס הקומה, שינוי קיר ממ"ד ב-2 הדירות הקיימות בקומה, שינויים פנימיים בדירה הקדמית (הדופלקס) וביטול דלת כניסה לדירה.
מפלס גג, חדר יציאה לגג (מפלס עליון דופלקס) - שינוי מפלס הקומה, פתיחת דלת כניסה לדופלקס, החלפת פרגולה, שינויים בחלונות, ופתיחת דלת יציאה למרפסת גג אחורית.
גג עליון - שינוי מפלס רצפת הגג.

כולל ההקלה הבאה:

1. חריגה מקו בניין אחורי לטובת חיזוק הבניין

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

תנאים למתן היתר

התנאי

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

#	התנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד (המבוקש בנוי במלואו בהתאם לחו"ד פיקוח מתאריך 13.11.2022) בבניין מגורים בן 5 קומות וחדר יציאה לגג הבנוי בחלקו בקיר משותף (שד' בן גוריון 71), הכוללים:

בכל הבניין - חיזוקים לבניין, הגבהת פיר מעלית ותוספת תחנת עצירה, ושינויים בגובה מדרגות הבניין המשותף.

קומת הקרקע - הזזת פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש מערבי.

בקומה ד' - שינוי מפלס הקומה, שינוי קיר ממ"ד ב-2 הדירות הקיימות בקומה, שינויים פנימיים בדירה הקדמית (הדופלקס) וביטול דלת כניסה לדירה.

מפלס גג, חדר יציאה לגג (מפלס עליון דופלקס) - שינוי מפלס הקומה, פתיחת דלת כניסה לדופלקס, החלפת פרגולה, שינויים בחלונות, ופתיחת דלת יציאה למרפסת גג אחורית.

גג עליון - שינוי מפלס רצפת הגג.

כולל ההקלה הבאה:

1. חריגה מקו בניין אחורי לטובת חיזוק הבניין

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

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 215

6961/48	גוש/חלקה	23-0683	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	07/05/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0025-215	תיק בניין
443.00	שטח	21-00864	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א.פ. אבינו השקעות בע"מ
אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 67743

עורך הבקשה

ליאת צלליכין ניסן
דגניה 32, תל אביב - יפו 65153

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 3.00, כמות יח"ד לתוספת: 8
שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שימוש חורג מהיתר ממשרד
לשימוש של דירה לצמיתות בקומת הקרקע
שימוש חורג מהיתר ממשרד לשימוש של דירה לצמיתות בקומת הביניים, שימוש מבוקש: דירה, תקופת שימוש
חורג: לצמיתות, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה, המכיל מקלט במרתף, קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, קומה ב', קומה ג', וקומת ד' חלקית. כך יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית המכיל 23 יח"ד, חנות בקומת הקרקע ומשרד בקרקע (13 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).
- לאשר את השימוש החורג מהיתר ממשרד לשימוש של דירה לצמיתות בקומת הקרקע וקומה א (ביניים).
- לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	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 ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	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	השלמת 24 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	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
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:**

14. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה, המכיל מקלט במרתף, קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, קומה ב', קומה ג', וקומת ד' חלקית. כך יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית המכיל 23 יח"ד, חנות בקומת הקרקע ומשרד בקרקע (13 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).
15. לאשר את השימוש החורג מהיתר ממשרד לשימוש של דירה לצמיתות בקומת הקרקע וקומה א (ביניים).
16. לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	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	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
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.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	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	השלמת 24 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 ממן לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 10 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עובדיה מברטנורה 16

6957/195	גוש/חלקה	23-0866	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	13/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0232-016	תיק בניין
480.00	שטח	22-00884	בקשת מידע

מבקש הבקשה

עובדיה מברטנורה 16 בע"מ
יד חרוצים 31, נתניה 4250529

עורך הבקשה

ארי אתגר
קרליבך 9, תל אביב - יפו 6713213

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.50, כמות יח"ד לתוספת: 5 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 4, מספר תכנית הרחבה: תמא 38 1 קומה בה מתבצעת התוספת: 0-4, שטח התוספת (מ"ר): 13.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 95.00, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: התאמת דירות העורף לתוספת הממ"ד, שימוש המקום כיום: בהיתר בניין מגורים הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 12 יח"ד, הכוללים:
בכל הקומות עיבוי קירות חיצוניים, תוספת מגדל ממ"דים ופיר מעלית.
בקומת המרתף: שיפוץ המקלט הקיים והכשרתו לתקן, הורדת קירות יורדים ובור מעלית.
בקומת הקרקע: שדרת עמודים סגורה חלקית לטובת מבואת כניסה, חדר אשפה חדר גז, מבואת מדרגות ושינויים בדירת גן. במפלס אחורי דירת גן קיימת ולה תוספת ממ"ד חדש והרחבת הדירה הקדמית.
בקומות 1-3 הקיימות: סגירת המרפסות הקיימות באופן אחיד, תוספת מרפסות פתוחות קדמית ואחורית הבולטות מקו בניין. תוספת ממ"ד בדירה עורפית. שינויים פנימיים בחלוקת החדרים.
בקומה 4 חדשה: הריסת הקיים והקמת קומה מלאה בקונטור הקומות המורחבות התחתונות המכילה 2 דירות עם מרפסות גזוזטראה ומרחב מוגן לכל אחת.
בקומה 5 חדשה: 2 דירות עם מרפסות גזוזטראה ומרחב מוגן לכל אחת.
בקומה 6 (בנסיגה): 2 דירות גג עם מרפסת גג ומרחב מוגן וגישה לגג עליון משתי הדירות בקומת הגג העליון: חלק משותף ובו 13 קולטי שמש ועוד שני חלקי גג פרטיים המוצמדים לדירות שתחתיהם.
בחצר: 6 חניות אופניים, פילר חשמל, מים, כיבוי אש, גמל מים, שטח מרוצף ומגונן בהיקף כולו.
סך הכל יתקבל בניין בן 6 קומות וקומה חלקית עבור 17 יח"ד (12 קיימות + 5 חדשות)

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח.

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

תנאים למתן היתר

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

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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
3	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
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.
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	-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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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

- | # | 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 |
| | ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א |
| 3 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 4 | השלמת 25 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. |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. |
| 6 | אישור אגף שפ"ע לשימור 4 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 | אישור רשות הכבאות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

עידו קויפמן: קיבלנו התייחסות של בוחנת רישוי בכירה מקלטים ונגישות. היא שוחחה עם עורך הבקשה וניתן אישור של הנציב לפטור כבר בספטמבר 2023.

לירון שחר: אנחנו צריכים לפי החוק לאשר פוזיטיבית פטור מנגישות לאחר שהנציב מאשר את הפטור והנציב אישר את הפטור. למרות שבמקור היה כתוב בדרישה שזה הועבר לנציב. מאיה נורי: למה צריך פטור מנגישות? אשמח לקבל פירוט.

רן אבן שושן: במידה ועורך הבקשה לא יכול לעמוד במשהו מאוד ספציפי, פונים לנציב. הוא יכול לאשר את הבקשה. הבהרה ספציפית לפרויקט הזה: לא ניתן להנגיש את הפרויקט הזה.

הלל הלמן: יש לכם את חוות הדעת של הפטור מנגישות?

מאיר אלואיל: באופן כללי, בגלל שמדובר על בניין קיים ולא בניין חדש, יש הרבה אילוצים. אנחנו עושים את כל המאמצים להנגיש את הבניין. יש מקומות ספציפיים שאנחנו לא עומדים בתקנות המחייבות לנגישות, לכן פונים לנציב שיפטור, כדי לאפשר את הפרויקט.

מאיה נורי: בואו לא נאפשר את זה, אני בטוחה שאפשר לאשר ללא הפטור.

מאיר אלואיל: בנציבות יש גורמים שמגיעים לשיקול הזה.

מלי פולישוק: אם כתוב או אם מבקשים לאשר פטור לנגישות, שינמקו למה.

הלל הלמן: זה לא שהבניין הוא לא מונגש, בגלל שזה בניין קיים ויש לו חדר מדרגות קיים ופיר מעלית קיים, הם מבקשים פטור מההגדרות המלאות של הנגישות לעניין גודל המעלית. גודל העלית שהיום בבניין חדש היינו מאשרים אותו, דורשים מהם: שמתאים לכסא גלגלים וגם המשטח סיבוב לפני המעלית בבניין חדש היה נדרש להיות יותר גדול. בבניין קיים, כיוון שאנחנו לא יכולים להרוס את כל חדר המדרגות ולתכנן אותו מחדש, במקרים של חיזוק ותוספות זה לא כלכלי וזה לא אפשרי. הם מבקשים פטור על שני הדברים האלה, הם ביקשו פטור לידיעה שהם ביקשו את פתח הכניסה לדירות וזה לא אושר, כי זה באמת משהו שאפשר

לתקן אותו. אבל את הנושאים שנוגעים לשלד בנושא המעלית וחדר המדרגות, המלצנו לאשר. גם הנציב הארצי שמגיע אליו לפני הדיון בוועדה אישר את ההמלצה שלנו, וזה הגיע לוועדה. זה בעצם לאשר. מאיה נורי: אני רוצה לדעת כשיש דבר כזה שאתם יכולים לצרף את כל חוות הדעת לבקשה ושיהיה בצורה מפורשת שיש בקשה לנגישות. הלל הלמן: את ההחלטה של הנציב אנחנו נצרף, במידה ויידרש להסביר גם את חוות הדעת שמאחורי זה, אנחנו נעמוד לרשותכם, אבל לנפח את כל הדרפטים... מאיה נורי: אנשים צריכים לדעת שכמבקשים פטור מנגישות, יהיה קשה לקבל את זה. הלל הלמן: עכשיו בעקבות השינוי בהתנהלות של הנציב, הוא מחייב להגיע אליו ולקבל את ההמלצה שלו לפני הדיון בוועדה וזה גם חלק מהסיפור, מה שמובא להחלטת הוועדה. זה צוין בדרפט. לירון שחר: להוסיף סעיף בחוות הדעת, לאשר פטור מנגישות בהתאם להמלצת הנציב.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 12 יח"ד, הכוללים: ככל הקומות עיבוי קירות חיצוניים, תוספת מגדל ממ"דים ופיר מעלית. בקומת המרתף: שיפוץ המקלט הקיים והכשרתו לתקן, הורדת קירות יורדים ובור מעלית. בקומת הקרקע: שדרת עמודים סגורה חלקית לטובת מבואת כניסה, חדר אשפה חדר גז, מבואת מדרגות ושינויים בדירת גן. במפלס אחורי דירת גן קיימת ולה תוספת ממ"ד חדש והרחבת הדירה הקדמית. בקומות 1-3 הקיימות: סגירת המרפסות הקיימות באופן אחיד, תוספת מרפסות פתוחות קדמית ואחורית הבולטות מקו בניין. תוספת ממ"ד בדירה עורפית. שינויים פנימיים בחלוקת החדרים. בקומה 4 חדשה: הריסת הקיים והקמת קומה מלאה בקונטור הקומות המורחבות התחתונות המכילה 2 דירות עם מרפסות גזוזטראה ומרחב מוגן לכל אחת. בקומה 5 חדשה: 2 דירות עם מרפסות גזוזטראה ומרחב מוגן לכל אחת. בקומה 6 (בנסיגה): 2 דירות גג עם מרפסת גג ומרחב מוגן וגישה לגג עליון משתי הדירות בקומת הגג העליון: חלק משותף ובו 13 קולטי שמש ועוד שני חלקי גג פרטיים המוצמדים לדירות שתחתיהם.
2. כחצר: 6 חניות אופניים, פילר חשמל, מים, כיבוי אש, גמל מים, שטח מרוצף ומגונן בהיקף כולו. סך הכל יתקבל בניין בן 6 קומות וקומה חלקית עבור 17 יח"ד (12 קיימות + 5 חדשות)
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי

#	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	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.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ו.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	השלמת 25 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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

#	תנאי
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	אישור 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 בלוך דוד 46, בארי 1

6217/402	גוש/חלקה	21-1745	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	26/12/2021	תאריך הבקשה
שימוש חורג לשימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0544-046	תיק בניין
532.00	שטח	21-00844	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אשר צבי דרוקר
לזר 24, רעננה 4356922

עורך הבקשה

גבריאל נבון
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש המקום כיום: בהיתר משרד, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירה, שימוש מבוקש: משרד למקצוע חופשי בקומת קרקע, תקופת שימוש חורג: 10 שנים, שטח השימוש החורג (מ"ר): 68.67, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

בהמשך למפורט לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 11/05/2022 ולבטל את סעיף 2 להחלטה בנוגע לקרן חנייה.

תנאים בהיתר

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

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 דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:**

בהמשך למפורט לעיל, לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 11/05/2022 ולבטל את סעיף 2 להחלטה בנוגע לקרן חנייה.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

גזר 3

6952/30	גוש/חלקה	23-0920	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	21/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0307-003	תיק בניין
406.00	שטח	21-00428	בקשת מידע

מבקש הבקשה

דוד כץ

קובנר אבא 7, תל אביב - יפו 6937334

עורך הבקשה

דניאלה פלסנר

פרוג 33, תל אביב - יפו 63417

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 3, אחר: קומת מרתף במתאר קומת הקרקע וקומת גג בנסיגה של 2.5 מ' מחזית רחוב גזר קומה בה מתבצעת התוספת: מרתף, שטח התוספת (מ"ר): 361.43, כיוון התוספת: לחזית לאחור לצד

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דרור ומירב אלכסנדר - שלמה המלך 42, תל אביב - יפו 6438601	המרחק כרגע בין שני הבניינים הוא 4 מטר!!!! אין הגיון בבנייה ממש בתוך הבניין שלנו גם אנחנו סיימנו עכשיו שיפוץ של כל הבניין ולא בנינו ממד בגלל הקירבה שלא מאפשרת

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המתנגדים הינם מהבניין הקיים בעורף הבנייה המבוקשת. הבניין נשוא הבקשה הינו בניין לשימור. קונטור הבנייה החדשה המבוקשת, כולל המרפסות, אינו חורג מקונטור הבניין הקיים בעורף ובהתאם להוראות 2650ב'. המבוקש בהקלה אינו הקלה כי אם פרסום מכה תוכנית השימור. ההקלה המבוקשת להקטנת קו בניין עבור ממ"דים מבוקשת בקווי הבניין הצידיים בלבד ואשר ניתן לאשר בהתאם לתקנות ובהתאם להוראות תכנית רובע 3 לתוספת ממ"דים בבניינים שאינם לשימור באזור.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת, בבניין קיים לשימור. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 12 יח"ד : 8 יחידות דיור קיימות ו-4 יחידות דיור חדשות.

כולל ההקלות הבאות:

• הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר.
2. לאשר פטור מהסדר חנייה היות והמגרש הינו מגרש לשימור מכח תב"ע 2650 ב'.

3. לדחות את ההתנגדות שכן המתנגדים הינם מהבניין הקיים בעורף הבנייה המבוקשת. הבניין נשוא הבקשה הינו בניין לשימור. קונטור הבנייה החדשה המבוקשת, כולל המרפסות, אינו חורג מקונטור הבניין הקיים ובהתאם להוראות 2650ב'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, 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. סקר אסבסט:
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם 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 ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	השלמת סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו. (1,3,4,7,11,12)
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 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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.
10	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.
11	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

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: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת, בבניין קיים לשימור. כולל ההקלות הבאות:
הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר.
 2. לאשר פטור מהסדר חניה היות והמגרש הנו מגרש לשימור מכח תב"ע 2650 ב'.
 3. לדחות את ההתנגדות שכן המתנגדים הינם מהבניין הקיים בעורך הבנייה המבוקשת.
- הבניין נשוא הבקשה הינו בניין לשימור. קונטור הבנייה החדשה המבוקשת, כולל המרפסות, אינו חורג מקונטור הבניין הקיים ובהתאם להוראות 2650 ב'.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 12 יח"ד: 8 יחידות דיור קיימות ו-4 יחידות דיור חדשות.

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 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	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	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	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 מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם 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 ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	השלמת סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות

#	תנאי
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו. (1,3,4,7,11,12)
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 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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.
10	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.
11	הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר

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 ויצמן 107, מרשל לואי 48

6212/1274	גוש/חלקה	23-0986	בקשה מספר
הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0472-107	תיק בניין
502.00	שטח	21-00816	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת נתנאל גרופ בע"מ
סוקולוב 48, חולון 5832201

עורך הבקשה

ברד פינצוק
גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 616.09
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חדר טרפו, מתקן חנייה וחדרים טכניים
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: יח"ד ו-3 משרדים (המותר על פי תכנית 50)
פירוט המבוקש בקומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 22
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: יח"ד מ"א וגרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: פילר חשמל שמפונה מתחום ההפקעה ושכיל גישה לחדר
טרפו על פי דרישת חח"י, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 85.00
פירוט נוסף: מבוקשים 3 משרדים על פי תכנית 50 ועוד 22 יח"ד מעל מרתף עם מתקן חנייה תת קרקעי אוטומטי
וחדר טרפו. יש גישה נפרדת לחדר טרפו בסיכום עם מחלקת הרישוי על פי דרישת חח"י.
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בפינת הרחובות ויצמן ולואי מרשל, בן 4 קומות וחדר כביסה
על הגג (כולל קומת עמודים) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף. עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 8 קומות
וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מעלית מתרוממת לחניון תת קרקעי (חנייה אוטומטית) עבור 25 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי

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

תנאים למתן היתר

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

התנאי	#
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
אישור רשות הכבאות	5

תנאים בהיתר

התנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.	2
פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה	3
רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין	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.	
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 810.00 ₪.	6

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.	1
לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.	2
סקר אסבסט:	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.	
* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.	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 כריתת/העתקת 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.	7

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון	1
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:	2
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.	

- | # | התנאי |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 4 | 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. |
| 5 | אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל |
| 6 | 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. |
| 7 | יש לקבל אישור אגף הנכסים בנוגע להעתקת הפילר משטח ההפקעה לגבולות המגרש |
| 8 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 9 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 10 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 11 | אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 12 | 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. |

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: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בפינת הרחובות ויצמן ולואי מרשל, בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג (כולל קומת עמודים) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף. עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מעלית מתרוממת לחניון תת קרקעי (חנייה אוטומטית) עבור 25 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי

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	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
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 810.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

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

#	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. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	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.

#	תנאי
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	יש לקבל אישור אגף הנכסים בנוגע להעתקת הפילר משטח ההפקעה לגבולות המגרש
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
12	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.

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 גרציאני יצחק (זיקו) 10, קניוק יורם 2

7104/289	גוש/חלקה	23-1136	בקשה מספר
גני שרונה	שכונה	26/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0454-010	תיק בניין
38,720.00	שטח	22-02185	בקשת מידע

מבקש הבקשה

מגדלי גינדי תל אביב בע"מ
החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317

עורך הבקשה

רחל פללר
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00, אחר: שינוי תמהיל הדירות, סה"כ יח"ד ללא שינוי

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגד מתגורר במגדל הסמוך בכתובת גרציאני 8 עיקרי הנימוקים: 1. בלינק המקוון לא נמצאה תוכנית ההגשה ורוב הקבצים לא ניתנים לפתיחה ולכן לא ניתן ללמוד על פרטי ההקלה המבוקשת. 2. קבלה ואישור ההקלה יגרום לנזק בעקבות הפסד 78 חניות במגדל המבוקש שהיו מיועדים גם עבור מגדל מס' 3 בגרציאני 8.	אלי דן -	1
עיקרי הנימוקים: אין אפשרות לעיין בתיק הבניין	אלן ברזג - החשמונאים 96א, תל אביב - יפו 6713313	2
בעלת זכות בנכס במגדל הסמוך בכתובת גרציאני 8 עיקרי הנימוקים: 1. במסמכי הבקשה אין סימון היכן 945 מ"ר המבוטלים בתת הקרקע ומתניידים לעל קרקע והיכן מתווספת קומה נוספת. 2. חניות- בבקשה להקלה יש חשש לפגיעה בסוגיית החניות של מגדל 10+8. 3. במגדל מס' 3 חסרות 78 חניות ומגדל מס' 4 יש עודף של 78 חניות. היתר הבניה המקורי של מגדל 3 מפנה להשלמת חניות במגדל 4 הנדון.	יעל קינסקי - גרציאני יצחק (זיקו) 8, תל אביב - יפו 6713354	3

נימוק	מתנגדים	#
<p>בנוסף, ל-385 בעלי הדירות אין כלל חניות אורחים, כמו כן, היזם פגע ברוחב של חניות רבות, לפיכך חניות שליד קירות שצומצמו אינה מאפשרת חניה למגורים ובכך ישנה סכנה לרכבים ומדובר בחניות שאינן ניתנות לשימוש נורמאלי.</p> <p>מבוקש לוודא כי יש מספיק חניות ובמידות רחב כפי שנמכרו לבעלי הדירות.</p> <p>3. מבוקש לשנות את מועד הגשת ההתנגדות ל-30 ימים לאחר הגשת תכנית השינויים המפורטת.</p> <p>יצוין כי גם לאחר המועד להגשת ההתנגדות התקבלו על ידי המתנגדת מספר פניות כולל בקשה להזמנה לדיון בוועדה.</p>		
<p>עיקרי הנימוקים:</p> <p>1. המתחם בו נמצא הבניין נשוא הבקשה צפוף מאוד, כולל 10 בניינים ובהם דירות רבות מה שמכביד על עומסי התנועה בשכונה וברחובות הסמוכים.</p> <p>הוספת דירות במתחם רק יחמיר את המצב.</p> <p>2. מבוקש לדחות את בקשת היזם להוספת קומה בבניין ותוספת יחידות הדיור.</p>	<p>רוברט הופנר - קרליבך 24, תל אביב - יפו 6713208</p>	4

התייחסות להתנגדויות:

1. לנושא מסמכי ההגשה והמועד להגשת התנגדות - בתיק הבניין מופיע קובץ תוכנית הבקשה בפורמט DWF. ניתנו 14 ימים להתנגדות בהתאם לחוק ובנוסף, 15 ימים נוספים גרייס מתוקף מלחמת "חרבות ברזל".
2. לנושא תוספת השטח בהקלה לניוד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע-במסגרת הבקשה מבוקשת בהקלה השלמת שטחים לניוד אשר אושרו גם בבקשה כלפיה השינויים. מכיוון שעברו מספר שנים מהבקשה המקורית וכנדרש בהתאם לחוק פורסמה הקלה בהתאם לניוד יתרת השטחים כאמור. אין מניעה לאשר את שטחי הניוד המבוקשים כפי שמפורט בבדיקה המרחבית לבקשה.
3. לנושא החניות עבור מגדל 3 ומגדל 4 הנדון- הבקשה נבדקה כנדרש מול תחנת תנועה וחנייה וניתנה התייחסות לכך שהבקשה עומדת בתקן הנדרש בהתאם לתב"ע עבור מקומות החנייה הנדרשים עבור 2 המגדלים. במסגרת הבקשה והשינויים המבוקשים בה אין תוספת יחידות דיור ביחס להיתר המקורי ואין פגיעה בתקן הנדרש לדירות בפרויקט.
4. לנושא הגדלת הצפיפות ותוספת קומה - במסגרת הבקשה אין שינוי בצפיפות כלפי ההיתר המקורי ותוספת הקומה הינה בהתאם למותר בתב"ע וללא שינוי בגובה המרבי של המגדל כפי שאושר בהיתר.
5. לנושא בקשה לזימון לדיון בוועדה המקומית - ניתנה התייחסות למתנגדת כי הדיון הינו בדלתיים סגורות וכי החלטת הוועדה תישלח גם למתנגדים כמקובל לאחר הדיון וקבלת החלטה.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י חן קורלנדסקי)

1. לאשר את השינויים כלפי היתר שמספרו 0149-21 מיום 21.3.2021, במגדל הרביעי אשר ממוקם בדופן הדרומית מזרחית במתחם השוק הסיטונאי, כמפורט:

1. תוספת קומת מגורים חדשה, קומה מס' 44, ללא שינוי בגובה הבניין וללא שינוי במספר יחידות הדיור.

2. ב-6 קומות המרתפים: הקטנת קומות המרתפים ע"י ביטול הרצועה הצרה לכיוון פינת הרחובות גרציאני יצחק וקרליבך, ובשל כך שינוי קל בקונטור המרתפים, שינויים בחניות בנוסף שינויים בחלוקת השטחים במחסנים והוספת מחסנים, שינויים בקירות פנימיים בפירים וחדרים טכניים, בקומה 4- פתחים בקיר דיפון לכיוון המגרש הצמוד מדרום במקום פתח שנסגר בשל הקטנת המרתפים, בקומת מרתף 1- הגדלת קונטור הקומה על ידי הוספת שטח עבור מחסנים ושינוי מיקום דלתות ללובי הכניסה הראשי בקומה זו
3. בקומת הכניסה ממפלס הפארק (מפלס הכניסה הקובעת): שינויים קלים בקירות הפנים ובעמודים בכניסה למתחם הגן.
4. בקומות 1-44: בחלק מהקומות שינויים קלים בקירות פנים הדירות, ובחלק מהקומות שינויים בחלוקת השטחים בין הדירות לרבות שינויים וביטול מספר מרפסות פנימיות וממ"דים, הוספה של ממ"דים לדירות בעקבות חלוקת השטחים מחדש, הגדלת מרפסות לדירות בקומה 17, שינויים בפירי תשתיות משותפים בקומות, בקומה 44 החדשה גם שינויים בקירות החדרים הטכניים של גרעין הבניין.
5. בקומת גג טכני: שינויים קלים במערכות הטכניות

יתקבל מגדל בן 44 קומות מגורים וקומת גג טכני עליונה, מעל קומת הכניסה ממפלס הפארק, סה"כ: 46 קומות, ללא שינוי במספר יחידות הדיור ובגובה הבניין כפי שאושר בהיתר כלפיו השינויים.

2. לאשר את ההקלה לניוד שטח של 450 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע לעל קרקע - שטחים אשר לא נוצלו בבקשה המקורית כלפיה השינויים וכעת מבוקשים להוסיף 450 מ"ר שטחי שירות מתוך השטחים שנותרו על פי תב"ע 3001.

3. לדחות את טענות המתנגדים שכן הבקשה נבחנה ונבדקה בהיבט התנועתי במכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה וניתנה התייחסות בחוות דעת התחנה, בהתאם לנדרש בתב"ע.

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	גשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	1)הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. 2)אישור עו"ד לעירייה המאשר כי הוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה של שטחי הציבור תוטמע בתקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן הוטמעה ו/או תוטמע בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. 3)רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 4)יש להמציא ערבות בדק.
3	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	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

מלי פולישוק: כתוב שמוסיפים קומה ואין שינוי במספר יחידות, איך עושים את זה?
פרידה פיירשטיין: חלק מהדירות מאחדות חלק מההגדלה.
מלי פולישוק: זאת אומרת שמגדילים את יחידות הדיור.
ליאור שפירא: השאלה היתה צריכה להיות קצת שונה, היה כתוב בדבר. מלי לא התכוונה למה את יחידות הדיור אם מוסיפים קומה, למה הגובה של הבניין לא משתנה, איך זה? תוספת מגורים חדשה?
הלל הלמן: תסתכלו בסעיף 2 בהחלטה.
ליאור שפירא: זה לא קשור לשאלה שלנו.
הלל הלמן: בבקשה המקורית הם השתמשו בשטח עיקרי כשטח שירות, עכשיו הם עשו ניוד של שטח כמו שמפורט בסעיף 2, מהתת קרקע אל העל קרקע, זה שחרר להם את השטחים העיקריים שנדרשים לצורך הקומה הזאת.
פרידה פיירשטיין: ללא שינוי במספר הקומות. הגדרנו שאין שינוי.
הראלה אברהם אוזן: קומת מגורים חדשה, במקום אותה קומה.
מלי פולישוק: ככה זה נשמע כאילו הוסיפו קומה.
פרידה פיירשטיין: ללא שינוי במספר הקומות, הגדרנו שאין שינוי.
ליאור שפירא: זה לא שינוי בגובה הבניין.
מלי פולישוק: זה לא מפורט.
הלל הלמן: מפלס שלפני כן לא היו בו מגורים, ועכשיו יש בו מגורים.
ליאור שפירא: מדובר בקומה 44, ויש כאן עד קומה 46. 3 קומות עליונות, טכניות? אני רוצה לראות את התוכנית.
חן קורלנדסקי: (מציגה את תוכנית הבקשה) אתם יכולים לראות שאין שינוי בגובה האבסולוטי של המבנה. במסגרת השינויים ניתן לאשר להם 44 קומות וקומה טכנית. בהיתר אושר 43 וקומה טכנית. הם עושים שינויים קלים ברצפות: בכל קומה נמוך יותר וזה מאפשר להם גובה לעוד קומה מתחת לטכני. זו הקומה שהם מוסיפים, קומה 44, ללא שינוי בגובה המגדל וללא שינוי במספר יחידות הדיור.

מאיר אלוזיל: מדובר בכניין בתהליך בנייה, שינויים במהלך הבנייה.
ליאור שפירא: זה היתר לשינויים.
חן קורלנדסקי: בשלב שלד המבנה ותוך כדי הם עושים שינויים מבניים.

ההחלטה: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

1. לאשר את השינויים כלפי היתר שמספרו 21-0149 מיום 21.3.2021, במגדל הרביעי אשר ממוקם בדופן הדרומית מזרחית במתחם השוק הסיטונאי, כמפורט:

17. תוספת קומת מגורים חדשה, קומה מס' 44, ללא שינוי בגובה הבניין וללא שינוי במספר יחידות הדיור.

18. ב-6 קומות המרתפים: הקטנת קומות המרתפים ע"י ביטול הרצועה הצרה לכיוון פינת הרחובות גרציאני יצחק וקרליבך, ובשל כך שינוי קל בקונטור המרתפים, שינויים בחניות, בנוסף שינויים בחלוקת השטחים במחסנים והוספת מחסנים, שינויים בקירות פנימיים בפירים וחדרים טכניים, בקומה 4 - פתחים בקיר דיפון לכיוון המגרש הצמוד מדרום במקום פתח שנסגר בשל הקטנת המרתפים, בקומת מרתף 1 - הגדלת קונטור הקומה על ידי הוספת שטח עבור מחסנים ושינוי מיקום דלתות ללובי הכניסה הראשי בקומה זו

19. בקומת הכניסה ממפלס הפארק (מפלס הכניסה הקובעת): שינויים קלים בקירות הפנים ובעמודים בכניסה למתחם הגן.

20. בקומות 1-44: בחלק מהקומות שינויים קלים בקירות פנים הדירות, ובחלק מהקומות שינויים בחלוקת השטחים בין הדירות לרבות שינויים וביטול מספר מרפסות פנימיות וממ"דים, הוספה של ממ"דים לדירות בעקבות חלוקת השטחים מחדש, הגדלת מרפסות לדירות בקומה 17, שינויים בפירי תשתיות משותפים בקומות, בקומה 44 החדשה גם שינויים בקירות החדרים הטכניים של גרעין הבניין.

21. בקומת גג טכני: שינויים קלים במערכות הטכניות

יתקבל מגדל בן 44 קומות מגורים וקומת גג טכני עליונה, מעל קומת הכניסה ממפלס הפארק, סה"כ: 46 קומות, ללא שינוי במספר יחידות הדיור ובגובה הבניין כפי שאושר בהיתר כלפיו השינויים.

2. לאשר את ההקלה לניוד שטח של 450 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע לעל קרקע - שטחים אשר לא נוצלו בבקשה המקורית כלפיה השינויים וכעת מבוקשים להוסיף 450 מ"ר שטחי שירות מתוך השטחים שנותרו על פי תב"ע 3001.

3. לדחות את טענות המתנגדים שכן הבקשה נבחנה ונבדקה בהיבט התנועתי במכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה וניתנה התייחסות בחוות דעת התחנה, בהתאם לנדרש בתב"ע.

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

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

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	6

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון	1
1) הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. 2) אישור עו"ד לעירייה המאשר כי הוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה של שטחי הציבור תוטמע בתקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן הוטמעה ו/או תוטמע בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. 3) רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 4) יש להמציא ערבות בדק.	2
אישור רשות הכבאות	3

הערות

תנאי	#
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.	1
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לפין 5

7227/46	גוש/חלקה	23-0495	בקשה מספר
נוה צדק	שכונה	29/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0372-005	תיק בניין
410.00	שטח	20-02294	בקשת מידע

מבקש הבקשה

פרוייקט לפין 5 תל אביב בע"מ
לפין 5, תל אביב - יפו 6525837

עורך הבקשה

אדם כהן
בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 662.45, במרתפים: מספר מרתפים, מקלט, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 15, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
קיבלתי את המכתב בזמן שאני נמצא בחו"ל לתקופה ממושכת מנובמבר ועד מאי באופן רצוף. על כל הנובע מכך לרבות העדרי מהארץ, העדר יכולת לפנות לבעלי מקצוע, לגשת לעירייה לעיין בתיק הבנייה לבירורים, לשוחח עם השכנים ועוד פעולות רבות שנמנע ממני משום שהייתי בחו"ל. אם הייתי יודע שההודעה על ההתנגדות עתידה להגיע בעת שהייתי בחו"ל, הייתי נערך בהתאם ואולי אף דוחה את הנסיעה, אשר על כך אני שומר על זכותי להישמע לפני הוועדה לצורת העלאת טיעונים נוספים אודותם למדתי רק בשלב מאוחר יותר. בטוחני כי קיימות דרכים אחרות לביצוע הבנייה מבלי לפגוע בזכויותי ובזכויות הדיירים האחרים בבניין בצורה כה קשה ואני בטוח שהוועדה תמלא את תפקידה ותאזן בין האינטרסים ולא תהיה פגיעה ישירה שכזאת בזכויות כאמור ללא פתרון הולם,	אלון שינה - לפין 7, תל אביב - יפו 6525839	1

נימוק	מתנגדים	#
אמיתי ומאוזן.		
<p>השלמת טענות תכנוניות להתנגדות הקודמת (מס' 1). ברצוננו להתנגד לסעיף 10 ברשימת ההקלות: " הקלה בקו בניין צדי ועד למרחק של 2.5 מ' מגבול מגרש" במצב המוצע בו בלפין 5 יעמוד מבנה בעל 6 קומות מעל קומת הכניסה, המצב עשוי להיות בלתי סביר וזאת מאחר שחזית הצידי של המבנה, בו ממוקמים רוב פתחי האור העיקרים של דירת, יהיו אטומים יותר לאחר צמצום הרווח בין הבניינים. זה יפר את כניסת האור הטבעי לדירה ואת האוויר שלה. דבר שיפגע באיכות חיי הדיירים בה ובערכה הכספי. חשוב לציין שגם המצב הקיים בו קו הבניין הוא 2.5 מ' מגבול המגרש אינו אידאלי, אך עדיין סביר. וזאת מאחר והבניין הוא בגובה 2 קומות מעל קומת הכניסה.</p>	אלון שינה - לפין 7, תל אביב - יפו 6525839	2
<p>אישור הקלה מקו בניין יגרום לפגיעה באור ונוף, וגם פגיעה בשביל החצר לאורך הגדר המובילה לחנייה בבניין המתנגדים. הנ"ל יגרום לפגיעה באיכות החיים ובערך הבניין כולו ודירת המתנגדים בפרט.</p>	מזל שמואלי - לפין 11, תל אביב - יפו 6525843, ניסים שמואלי - לפין 11, תל אביב - יפו 6525843	3
<p>התנגדותי הינה לשני סעיפים בבקשה סעיף 7 - הקלה לבניית מרפסות בקו אחורי בשיעור 40% ובמרחק 3 מ' מגבול מגרש. סעיף 9 - הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 10% ולמרחק של 4.5 מ' מגבול מגרש. ההתנגדות מהטעמים הבאים: 1. המגרש בלפין 5 והמגרש ביעבץ 6 נפגשים ביניהם באמצע ומול המגרש הדירה שלי, דבר שמשאיר לי נוף פתוח לכיוון הים וזרימת אויר שאינם נחסמים על ידי הבתים בלפין וביעבץ. כל הקלה בקו בניין אחורי ואו הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין אחורי יחסמו את לי את הנוף לים ואת זרימת האוויר. 2. אחד השיקולים העיקרים שעמדו בפני ברכישת הדירה לפני כשנתיים היה המרחב הפתוח מול הדירה לכיוון מערב והידיעה שגם כאשר יעשו תמ"א או כל בנייה אחרת במגרש בלפין 5 או ביעבץ 6, קו הבניין האחורי שלהם ישאיר לי תמיד מרחב פתוח מול הדירה ולא יחסם בשום מיקרה. 3. מטעמים אלו ברור שהקלות אלו אשר יפגעו במרחב הפתוח מול דירתי יורידו את ערך הדירה שלי בצורה משמעותית. לכן אני מתנגד לכל הקלה בקווי הבניין האחוריים בתוכנית זו.</p>	ניר עפר - לפין 11, תל אביב - יפו 6525843	4
<p>ברצוני להתנגד לסעיף 10 ברשימת ההקלות: "הקלה בקו בניין צדי ועד למרחק של 2.5 מ' מגבול מגרש". חשוב לציין שגם במצב הקיים, בו קו הבניין בלפין 5 הוא במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש (כאשר הבניין שלי רחוק כ-2 מ' מגבול המגרש שלו) אינו אידאלי אבל מאחר שמדובר בבניין בעל 2 קומות מעל קומת הכניסה, המצב אינו חמור. הבנייה המוצעת, אשר בה בלפין 5 יעמוד מבנה בעל 6 קומות מעל קומת הכניסה, עשויה להחמיר משמעותית את המצב ובטח לאחר מתן ההקלה המאפשרת צמצום המרווח בין הבניינים בחצי מטר. צמצום המרווח ל-2.5 מ' מגבול מגרש במקרה של בניין גבוה עשוי</p>	סוזי בוזין ניוביגיין - לפין 7, תל אביב - יפו 6525839	5

#	מתנגדים	נימוק
		להביא למצב שבו הרוב המוחלט של פתחי האור בדירתי (רובם ממוקמים בחזית המערבית של הבניין ולמעשה פונים ללפין 5) יהיו אטומים לכניסת אור טבעי. הקלה זו תפגע משמעותית באיכות חייהם של הדיירים ובערכה הכספי של הדירה

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא הוצגו טענות תכנוניות ברורות. הטענות הושלמו בהתנגדות נוספת (ראה מטה).	מומלץ לקבל חלקית
2	לעניין קווי הבניין - המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תכנית מופקדת. לעניין גובה הבנייה ומספר קומות - ניתן לקבל טענת המתנגד מאחר והמבוקש נוגד הוראות תכנית מופקדת לעניין מספר הקומות המותר.	מומלץ לקבל חלקית
3	לעניין קווי הבניין - המוצע המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. לעניין פגיעה בערך הדירה - בסמכות הוועדה לדיון בסוגיות התכנוניות בלבד. לכל הסוגיות הקנייניות ניתן לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל
4	לעניין קווי הבניין והבלטת מרפסות - המוצע המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת לעניין הבלטת המרפסות מחוץ לאזור ההכרזה. לעניין פגיעה בערך הדירה - בסמכות הוועדה לדיון בסוגיות התכנוניות בלבד. לכל הסוגיות הקנייניות ניתן לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל
5	לעניין קווי הבניין - המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תכנית מופקדת. לעניין גובה הבנייה ומספר קומות - ניתן לקבל טענת המתנגד מאחר והמבוקש נוגד הוראות תוכנית מופקדת לעניין מספר הקומות המותר.	מומלץ לקבל חלקית

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

- לקבל חלקית את טענות המתנגדים לעניין מספר קומות בבניין המוצע ולא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזקו נדרש מפני רעידת האדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד שכן:
- כוללת חריגה ממספר הקומות המותר ומהווה סתירה לתוכנית המופקדת לרובעים 5-6, אשר לא מומלצת ע"י צוות התכנון.
- כוללת חריגה במספר יחידות הדיור, כתוצאה מחריגה במספר קומות.
- אינה תואמת את הוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6 ואת הנחיות המרחביות לעניין: פיתוח שטח, מתקנים טכניים, בריכת שחייה.
- לא הומלצה ע"י תחנת אדריכל-מכון במכון הרישוי.
- לדחות את הטענות לעניין קווי בניין, שכן המוצע תואם את מדיניות התמ"א 38 לבנייה חדשה ואת הוראות התוכנית המופקדת לעניין קווי הבניין. לדחות את הטענות הקנייניות שכן, בסמכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד.

סיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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 |

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|----------------------------------------------------------------|
| 1 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |

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. |

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 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

- לקבל חלקית את טענות המתנגדים לעניין מספר קומות בבניין המוצע ולא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד שכן:
 - כוללת חריגה ממספר הקומות המותר ומהווה סתירה לתוכנית המופקדת לרובעים 5-6, אשר לא מומלצת ע"י צוות התכנון.
 - כוללת חריגה במספר יחידות הדוור, כתוצאה מחריגה במספר קומות.
 - אינה תואמת את הוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6 ואת הנחיות המרחביות לעניין: פיתוח שטח, מתקנים טכניים, בריכת שחייה.
 - לא הומלצה ע"י תחנת אדריכל-מכון במכון הרישוי.
- לדחות את הטענות לעניין קווי בניין, שכן המוצע תואם את מדיניות התמ"א 38 לבנייה חדשה ואת הוראות התוכנית המופקדת לעניין קווי הבניין. לדחות את הטענות הקנייניות שכן, בסמכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד.

טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה באר טוביה 26

6954/178	גוש/חלקה	23-1509	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0281-026	תיק בניין
270.00	שטח	23-00725	בקשת מידע

מבקש הבקשה

זאב סולסקי

ועידת קטוביץ 16, תל אביב - יפו 6230418

עורך הבקשה

גבריאל נבון

דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מרתף, שימוש מבוקש: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שימוש חורג בקומה מספר: 1, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 66.13, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>כל פרטי ההתנגדות הובאו באופן פרטני בקובץ המצ"ב.</p> <p>להלן עיקרי ההתנגדות לטענת המתנגדת:</p> <p>1. מפת המדידה להיתר נערכה באופן שאינו תואם את המציאות.</p> <p>2. בהתאם לתוכנית ע-1 בכנינים בהם ניתן היתר בנייה למרתף אחר שנת 1985, יש צורך בהסכמה של כלל דיירי הבניין ועל המבקש לרשום המרתף כשטח משותף.</p> <p>3. מתן היתר והתרת השימוש במרתף כמשרד תמנע מדיירי הבית גישה למקלט היחיד בבניין שיידרש גם לעמוד לרשות עובדי ולקוחות המשרד - מקלט זה עד לא מכבר שימוש את המבקש ובתו לאחסון דברים אישיים ורק בהתרבות המתנגדים ופקח העירייה סולקו הדברים.</p>	<p>אביטל בורשטיין - באר טוביה 26, תל אביב - יפו 6458320, עופר בורשטיין - באר טוביה 26, תל אביב - יפו 6458320</p>	1

#	מתנגדים	נימוק
		<p>4. אין לאשר את השימוש במשרד ללא שטח חנייה נוסף, בניגוד לתקן חנייה המחייב הוספת חנייה באזור ב'.</p> <p>5. זכויות הבנייה שבידי המבקש, אינן מספיקות לצורך מימוש הבקשה לקבלת היתר בדיעבד לשטח עיקרי של 66 מ"ר לשימוש משרד במרתף.</p> <p>6. מתן היתר לבקשה ימנע מהמתנגדת להקים פיר מעלית לדירתם בקומה השלישית, מכיוון שפיר המעלית אמור לעמוד בדיוק מול הכניסה למשרד.</p> <p>7. שימוש במשרד מגביר את הסכנה הכללית, לרבות סכנת שריפות והצפות.</p>

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>התנגדות הוגשה על ידי בעלי זכויות בדירה 3 (דירת גג).</p> <p>1. בעניין מפת מדידה - מודד מוסמך הינו בעל המקצוע המורשה על פי חוק דרנוב ירוסלב החתום על מפת המדידה לוקח אחריות מלאה על כל המדידות שנערכו והמתנגדת לא ציינה במה המפה אינה תואמת את המציאות.</p> <p>2. הטענה אינה רלוונטית כי היתר לבניין ניתן בתאריך: 14.05.1978 ולכן ניתן לאשר שימוש חורג לפי סעיף 2.ב.10 בתוכנית ע'1.</p> <p>3. לגבי שמירת דברים אישיים - הוועדה אינה רשאית להיכנס לענייני סכסוך בין שכנים בבניין. שימוש המבוקש לא מונע גישה למקלט/ליציאת חירום, יידרש אישור פיקוד העורף במסגרת התנאים הטכניים.</p> <p>4. בהתאם לחו"ד של מכון רישוי אין אפשרות להסדרת חנייה במגרש מכיוון אין מקום לתכנן חנייה נוספת, לכן הוצג פתרון חלופי להסדר 1.1 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן: השתתפות בקרן חנייה, מכוח תקנות החנייה.</p> <p>5. לפי תשריט בית משותף כל השטח בו מבוקש שימוש חורג בבעלות המבקש ולא בשטח המשותף.</p> <p>6. טרם הוגשה בקשה לתוספת פיר מעלית לבניין ואין באפשרות הוועדה להקדים פתרונות ולהתייחס לכל התוספות אפשרויות לבניין הנדון.</p> <p>7. לנושא כיבוי אש: יידרש אישור כיבוי אש במסגרת התנאים הטכניים.</p> <p>יודגש: ביום 07.04.24 התקבלה פניה של המתנגדת על אף והמועד להגשת התנגדות חלף זה מכבר.</p> <p>המוחה על התנהלות הטיפול בתיק ומציגת שניתן אפשרות לתיקון המפרט במסגרת בדיקה מרחבית (עדכון טבלת מעזן חנייה), אך התוכנית המתוקנת</p>	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	הוגשה בהתאם לתקנה 41 לתקנות הרישוי.	

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג בקומת מרתף המאושר בהיתר ממרתף למשרד עבור בעל מקצוע חופשי, לצמיתות.

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור הסדר 1.1 מקום חנייה.

3. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדת והשימוש המבוקש תואם לתוכנית ע1 וכל התנאים הטכניים כגון: כיבוי אש, הג"א וכו' ייבדקו במסגרת התנאים הטכניים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

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: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג בקומת מרתף המאושר בהיתר ממרתף למשרד עבור בעל מקצוע חופשי, לצמיתות.
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור הסדר 1.1 מקום חנייה.
3. לדחות את ההתנגדות שכן אין פגיעה ממשית במתנגדת והשימוש המבוקש תואם לתוכנית ע1 כל התנאים הטכניים כגון: כיבוי אש, הג"א וכו' ייבדקו במסגרת התנאים הטכניים.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

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 פנקס דוד צבי 4

6213/460	גוש/חלקה	23-0927	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	21/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0478-004	תיק בניין
727.00	שטח	22-02355	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בית וגג פנקס 4 ת"א
דרך אבא הלל 17, רמת גן 5252209

עורך הבקשה

בן נון אלון
שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1239.92
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר טרפז
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 29
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: דירה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
פירוט נוסף: הבקשה כוללת משרד שמועבר מקומת המרתף לקומה א'
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י דניאל מוסקוביץ)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט בקומת מרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית ומעליה חדר יציאה לגג במפלס גג עליון, מעל 3 קומות מרתף עבור 31 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה

ככפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

התנאי
3 אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 2 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |
| 3 | מפרט שימור עצים בוגרים מאוגוסט 2021 של "אדמה- ייעוץ אגרונומי" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 4 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 62302 מ. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 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. דירה מס' 31 בקומת הגג על כל מפלסיה מהווה יח"ד אחת שאינה ניתנת לפיצול.
ד. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
ה. רישום שטח המשרד שבקומה א' הינו לשימוש משרד בלבד.
יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3 אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4 אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5 (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. |

#	התנאי
2	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור 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 01/05/2024:

מלי פולישוק: האם אי אפשר להעתיק עץ תות? יש שם עץ אחד שכן ניתן להעתיק?
 רן אבן שושן: גורמי המקצוע ממליצים להעתיק עצי זית בלבד. מאוד קשה להעתיק את עץ התות.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

22. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט בקומת מרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית ומעליה חדר יציאה לגג במפלס גג עליון, מעל 3 קומות מרתף עבור 31 יח"ד.
23. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

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)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#	תנאי
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פינסקר 49

7091/115	גוש/חלקה	23-0660	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	04/05/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0088-049	תיק בניין
370.30	שטח	21-01282	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חברת פינסקר 49 תמ"א 38 בע"מ
יפו 216, ירושלים 9438307

עורך הבקשה

בני מולכו
דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.6, כמות יח"ד לתוספת: 4, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים פנימיים במחיצות בקומות הקיימות, ותוספת שיפורי מיגון בבניין. תוספת מעלית חיצונית בצמוד לחדר מדרגות. השלמת בניה בקומת גג חלקית ותוספת קומת גג חלקית מעל. שיפוץ וחזקת הבניין לפי תמ"א 38 ורובע 3, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים שחזקו נדרש מפני רעידות אדמה, בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת המרתף: קירות יורדים למעטפת קיימת והוספת חדר משאבות ומאגר מים עם גישה באמצעות פתח ירידה במרווח אחורי של חצר משותפת.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים עבור תוספת לובי כניסה, נישא לאצירת אשפה ויחידת מסחר אחת בחזית לרחוב פינסקר.
 - בקומות המגורים הקיימות (א-ג'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הסדרת שיפורי מיגון לכל דירה קיימת בהיתר, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזית עורפית וצדדית מערבית באמצעות ויטרינות הזזה ופתיחת סגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית.
 - על הגג הקיים (קומה ד): הריסת חלקי קומה קיימת והשלמת בניית הקומה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, לרבות מפלס תחתון של דירת דופלקס מתוכננת במפלס קומת גג חלקית חדשה עם גרם מדרגות פנימי בין מפלסי הדירה. (סה"כ תוספת של 2 יח"ד חדשות בקומה).
 - קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה (מתוכן מפלס עליון של דירת דופלקס אחת), מרפסות גג צמודות בחזית קדמית, ועורפית (מקורות בחלקן באמצעות מצללות

מבטון ואלומיניום).

- בכל קומות הבניין: תוספת אגפי מסתורי כביסה בחזיתות צד מזרחית ומערבית והקמת פיר מעלית חיצוני בצמוד לגרעין המדרגות, בחזית צדדית מזרחית עם תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, המכיל 14 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 4.56 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. 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.
2	אישור רשות הכבאות
3	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	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 פיאגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. 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	מבקש הבקשה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

- | # | התנאי |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 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 | שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ 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.
ג. המרפסות הפתוחות הקדמיות החורגות לתחום 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 | לפני רכישת מכלי האשפה לבדוק עם בוחן מכון הרישוי אילו מכלים לרכוש. |
| 6 | (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
(3) רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 7 | יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 8 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. |
| 9 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד, הכוללים:
- בקומת המרתף: קירות יורדים למעטפת קיימת והוספת חדר משאבות ומאגר מים עם גישה באמצעות פתח ירידה במרווח אחורי של חצר משותפת.
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים עבור תוספת לובי כניסה, נישא לאצירת אשפה ויחידת מסחר אחת בחזית לרחוב פינסקר.
- בקומות המגורים הקיימות (א'-ג'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הסדרת שיפורי מיגון לכל

עיר ללא הפסקה

- דירה קיימת בהיתר, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזית עורפית וצדדית מערבית באמצעות ויטרינות הזזה ופתיחת סגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית.
- על הגג הקיים (קומה ד): הריסת חלקי קומה קיימת והשלמת בניית הקומה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, לרבות מפלס תחתון של דירת דופלקס מתוכננת במפלס קומת גג חלקית חדשה עם גרם מדרגות פנימי בין מפלסי הדירה. (סה"כ תוספת של 2 יח"ד חדשות בקומה).
- קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה (מתוכן מפלס עליון של דירת דופלקס אחת), מרפסות גג צמודות בחזית קדמית, ועורפית (מקורות בחלקן באמצעות מצללות מבטון ואלומיניום).
- בכל קומות הבניין: תוספת אגפי מסתורי כביסה בחזיתות צד מזרחית ומערבית והקמת פיר מעלית חיצוני בצמוד לגרעין המדרגות, בחזית צדדית מזרחית עם תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין מגורים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, המכיל 14 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 4.56 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

#	תנאי
1	1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. 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.
2	אישור רשות הכבאות
3	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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	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	מבקש הבקשה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	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	שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות שמ"מ 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. ג. המרפסות הפתוחות הקדמיות החורגות לתחום דרך עירונית לא תרשמה 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	לפני רכישת מכלי האשפה לבדוק עם בוחן מכון הרישוי אילו מכלים לרכוש.
6	(1 להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2 הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3 רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין /ואו 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 רייק חביבה 3, קיסריה 4

7068/235	גוש/חלקה	24-0530	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	10/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0654-003	תיק בניין
	שטח	21-01320	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יעז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ
הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

עורך הבקשה

אורי מיליק
יערי מאיר 8, תל אביב - יפו 6937108

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1419.51
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: מחסנים, חדרי עזר טכנים, טרפו וחניון.
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: לובי כניסה ודירות מגורים
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 41
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, אחר: מערכות טכניות כגון קולטים מעבים וגרטור
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בן 3 קומות במסגרת תמ"א 38
והקמת בניין חדש עם קומת קרקע, 5 קומות טיפוסיות, וקמת גג חלקית.
בנוסף ל2 קומות מרתף לחניה. סה"כ 7 קומות מעל הקרקע ו2 קומות מתחת לקרקע.

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
	עמותת רעות - מרגולין 5, תל אביב - יפו 6761319	1

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדות:
עמותת רעות נמצאת בחלקה 75 בגוש 7090. עבודות הבניה והחדרת עוגנים לחלקת המתנגדים עלולה להסב נזק כבד.

התייחסות להתנגדות:

מומלץ לדחות את ההתנגדויות, שכן הבניה המבוקשת תואמת את מדיניות תמ"א 38, התכניות החלות על המגרש והמגמה התכנונית באזור. לא הוצגו עוגנים זמניים בתכנית הבקשה להיתר. נוסף תנאי בהיתר לאי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י תהילה בנימיני)

1. **לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים טורי בן 3 קומות, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.**
2. **לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 41 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף עם 45 מקומות חניה הכוללים 2 חניות נכים.**
3. **לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:**
 - תוספת 3 קומות מעל 3 קומות המותרות.
 - תוספת שטח בשיעור של 3 קומות לפי בניין קיים בן 3 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
4. **לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:**
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב רייק חביבה בשיעור של עד 40% ולא יותר מ-2 מ'
 - מעבר לקו בניין מותר של 5.5 מ'.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב קיסריה בשיעור של עד 40% (2 מ') מעבר לקו בניין מותר של 5.0 מ'.
 - ביטול נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית.
5. **לדחות את ההתנגדות, שכן, הבניה המבוקשת תואמת את מדיניות תמ"א 38, התכניות החלות על המגרש והמגמה התכנונית באזור. לא הוצגו עוגנים זמניים בתכנית הבקשה להיתר.**

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	ביצוע דרישות מחלקת הסדרי קרקע וקבלת אישורם הסופי.
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה (מוצג 4400).
5	השלמת העברת זכויות הבעלות ברשם המקרקעין ע"ש רוכשי זכויות הבעלות מהעירייה בבתי חלקות 13 ו-16.

וקבלת אישור אגף הנכסים

#	התנאי
6	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	מפרט העתקת 5 עצי זית במגרש מ-9.2.2023 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הצגת 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	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש כל בעלי הדירות. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#	התנאי
ג.	חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	
7	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (י"4) במגרש.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

מלי פולישוק: כתוב שהבקשה הוגשה ב-04/2024, נראה לי קצת לא הגיוני. כשהדרפט נשלח ב-16/04/24. ליאור שפירא: מתי הגישו את הבקשה? הילה גל: זה כנראה טעות במערכת, אנחנו נבדוק.

מאיר אלואיל: איפשרנו להם לבצע השלמת פרסום. התאריך שמופיע זה לא התאריך המקורי אלא רק השלמת הפרסום שבעקבותיו הבאנו את הבקשה לדיון בוועדה. הם סיימו את תהליך הפרסום. הילה גל: הם הגישו את הבקשה הרבה לפני אפריל. אנחנו ראינו שיש להם חוסרים. באנו לקראתם, חיכינו 15 יום, זה הסתיים, ב-10/04/24 שיבצנו אותה. מלי פולישוק: אבל אתם תמיד גם אם יש תיקונים, אתם לא רושמים את יום התיקונים. מאיר אלואיל: זה השלמת פרסום. מלי פולישוק: השלמה לא משנה. הילה גל: זה אוטומטית לפי היום ששיבצנו. מלי פולישוק: בדרך כלל אתם רושמים את התאריך הראשון, וגם אם יש תוכנית חדשה שמוטענת אתם רושמים את זה בגוף הדרפט.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

24. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים טורי בן 3 קומות, המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

25. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 41 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף עם 45 מקומות חניה הכוללים 2 חניות נכים.

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

a. תוספת 3 קומות מעל 3 קומות המותרות.

b. תוספת שטח בשיעור של 3 קומות לפי בניין קיים בן 3 קומות.

c. תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

27. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב רייק חביבה בשיעור של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מעבר לקו בניין מותר של 5.5 מ'.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב קיסריה בשיעור של עד 40% (2 מ') מעבר לקו בניין מותר של 5.0 מ'.
- ביטול נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית.

28. לדחות את ההתנגדות, שכן הבניה המבוקשת תואמת את מדיניות תמ"א 38, התכניות החלות על המגרש והמגמה התכנונית באזור. לא הוצגו עוגנים זמניים בתכנית הבקשה להיתר.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	ביצוע דרישות מחלקת הסדרי קרקע וקבלת אישורם הסופי.
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה (מוצג 4400).
5	השלמת העברת זכויות הבעלות ברשם המקרקעין ע"ש רוכשי זכויות הבעלות מהעירייה בבתי חלקות 13 ו-16. וקבלת אישור אגף הנכסים
6	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
5	מפרט העתקת 5 עצי זית במגרש מ-9.2.2023 של גונן עצים וסביבה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

#	תנאי
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש כל בעלי הדירות. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לוחמי גליפולי 14א, הרודיון 1א

6134/120	גוש/חלקה	23-0847	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	11/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	0640-017	תיק בניין
292.00	שטח	22-02039	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שאול זוארץ

שביל צויפל 6, תל אביב - יפו 6789549 קרן זמיר

שביל צויפל 6, תל אביב - יפו 6789549

עורך הבקשה

ורד אסתרין פרמן

עמינדב 36, תל אביב - יפו 6722805

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2324 קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, מרתף, שטח התוספת (מ"ר): 94.00, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 185.00, כיוון התוספת: לחזית, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי מחיצות פנים, שינויים קונס' ומיקום כלים סניטריים

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

בהתאם לחו"ד תחנת תנועה מיום 26.3.24, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.23 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

- | | |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| # | התנאי |
| 2 | מפרט שימור עצים בוגרים מפברואר 2023 של יעקב שפיר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 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 "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 מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 2 | בשער של מסתור האשפה תהיה כנף אחת בלבד (ולא 2), הנפתחת באופן שאינו חוסם את הוצאת מכל האשפה ממקומו לצורך פינויו. |
| 3 | הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות |
| 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 | 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. |
| 6 | אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עץ במגרש ובסביבתו. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0006-2 מתאריך 01/05/2024:

בהתאם לחוו"ד תחנת תנועה מיום 26.3.24, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.23 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מפברואר 2023 של יעקב שפיר יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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 "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 מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	בשער של מסתור האשפה תהיה כנף אחת בלבד (ולא 2), הנפתחת באופן שאינו חוסם את הוצאת מכל האשפה ממקומו לצורך פינוי.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
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	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.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עץ 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 נהלל 10

7110/207	גוש/חלקה	23-1284	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	21/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0720-010	תיק בניין
628.00	שטח	22-03192	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שלמה אלחנן ברקוביץ
עמינדב 23, תל אביב - יפו 6789801 מיכל לוסטיג
ברנשטיין 27, ראשון לציון 7550327 גבע כהן
משעול פלג 1, ראשון לציון 7534495 מיכה זכאי
נהלל 10, תל אביב - יפו 6745410 מלכה דביר
בן צבי שמעון 57, גבעתיים 5363113 רונית זכאי
נהלל 10, תל אביב - יפו 6745410 ברוך גובי
נהלל 10, תל אביב - יפו 6745410 מרגלית גובי
נהלל 10, תל אביב - יפו 6745410 חנה זכאי (סלי)
נהלל 10, תל אביב - יפו 6745410 אסתר טובה בכר
עין גנים 61, פתח תקווה 4944440 אלכסנדר פרידמן
נהלל 10, תל אביב - יפו 6745410 ריקה פרידמן
נהלל 10, תל אביב - יפו 6745410 נועם קרפנשיף
נהלל 10, תל אביב - יפו 6745410 דויד פריזר
נהלל 10, תל אביב - יפו 6745410 אילה קרפנשיף
נהלל 10, תל אביב - יפו 6745410

עורך הבקשה

דניאל אריש
הדגל העברי 11, ראשון לציון 75225

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

אחר: תוספת ממ"דים ומרפסות,
העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לא לאשר את הבקשה לתוספת מרחבים מוגנים בקו בניין 0 מגבול מגרש צפוני ותוספת מרפסות לחזית הקדמית והאחורית מהסיבות הבאות:

1. הממ"דים מתוכננים בניגוד לתמ"א 40 א/1/1 תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן) תותר חריגה עד לקו בניין של 2 מ' מגבול המגרש, בהתאם לכך לא ניתן לאשר את מבוקש.
2. המרפסות המבוקשות בקומה הראשונה אינן עומדות בתנאי הגובה המינימלי לתקנות סטייה ניכרת. הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
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 2650.00 ₪.

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
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

ליאור שפירא: לא לאשר את הבקשה. למה אתם לא מאשרים ממ"דים? הילה גל: מאחר ובעצם תמ"א 40 שמדברת על מרחבים מוגנים וגם ההנחיות המרחביות של העיר מאפשרות חריגה, אבל במקרה הזה תמיד זה בהפעלת שיקול דעת תכנוני שלנו ויש להם אפשרות לתכנן את הממ"דים במרחב במרווח הצידי השני, מה שהם לא עשו פה. ליאור שפירא: ולא אמרתם להם לעשות את זה? מאיר אלואיל: הם מתעקשים על התכנון המוצע. ליאור שפירא: לוקחים אותנו לערר בשביל הדבר הזה, בגלל זה הם התעקשו שזה יגיע לזה?

**מאיה נורי: למה אנחנו נורא מתנגדים?
הילה גל: יש לנו מרווחי צד ששם אנחנו מעדיפים את התכנון של המרחבים המוגנים או בעורף.
מאיה נורי: למה?**

הילה גל: אנחנו לא רוצים ממ"דים במרחב הקדמי, אנחנו לא רוצים שזה יהיה על חשבון חלחול וגיבון וכו' ולכן זה רק בצדדים ובעורף. הם באמת תכננו את זה במרווח צד, האידיאל הוא שזה יהיה במסגרת קווי בניין ויש להם את האפשרות לתכנן את זה במסגרת קווי בניין. במקרה הזה הם בחרו במרווח הצידי היחיד שהוא מגיע עד גבול מגרש אפס שזה לא טוב לאף אחד, גם לא לחלקה הגובלת שהשכנים יכולים להתלונן שהחלונות שלהם קרובים וכו', ויש להם פה אפשרות תכנונית הרבה יותר טובה, תמיד אנחנו מנהלים משא ומתן, יש לנו פגישות ייעוץ ופגישות תכנון.
ליאור שפירא: זאת הדרך לעבור לועדת ערר, אני לא משוכנע שגם אם היינו מביאים את המבקשים ולא את עורך הבקשה, היינו שומעים את אותה תשובה.
הילה גל: המבקש מודע הם מקבלים טיוטת חוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

לא לאשר את הבקשה לתוספת מרחבים מוגנים בקו בניין 0 מגבול מגרש צפוני ותוספת מרפסות לחזית הקדמית והאחורית מהסיבות הבאות:

29. הממ"דים מתוכננים בניגוד לתמ"א 40 א/1/1 תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון (בניית מרחב מוגן) תותר חריגה עד לקו בניין של 2 מ' מגבול המגרש, בהתאם לכך לא ניתן לאשר את מבוקש.

30. המרפסות המבוקשות בקומה הראשונה אינן עומדות בתנאי הגובה המינימלי לתקנות סטייה ניכרת. הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קמואל 57

6135/48	גוש/חלקה	23-1567	בקשה מספר
התקוה	שכונה	06/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג		תיק בניין
5,493.45	שטח	21-01950	בקשת מידע

מבקש הבקשה

ישראל עזריה
התמר 87, בית גמליאל 7688000

עורך הבקשה

אליה פדרמן
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר,
בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 4,
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש,
בחצר: גינה, שטחים מרוצפים,

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

- לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, עבור 4 יח"ד מעל קומת מרתף.
- לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א1:
 - חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 12 המגרשים הראשונים המהווה 25% המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 8 היתרי בנייה בלבד.
 - תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים
 - קו הבניין הצידי דרומי 0 מ' לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה.
- לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
 - תוספת שטח של 6% (11 מ"ר) משטח המגרש נטו.
 - קו בניין צידי צפוני - 2 מ' לצורך שיפור תכנון.
 - הקלה להגבהת הבניין ב50 ס"מ.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 4.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

- a. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, עבור 4 יח"ד מעל קומת מרתף.
- b. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-12215א:
 - i.
 - ii. חישוב אחוזי הבנייה המותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 12 המגרשים הראשונים המהווה 25% המגרשים המשניים ומתוכם הוצאו 8 היתרי בנייה בלבד.
 - iii. תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים
 - iv. קו הבניין הצידי דרומי 0 מ' לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה.

c. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:

- i.
- ii. תוספת שטח של 6% (11 מ"ר) משטח המגרש נטו.
- iii. קו בניין צידי צפוני - 2 מ' לצורך שיפור תכנון.
- iv. הקלה להגבהת הבניין ב50 ס"מ.
- d. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור 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 תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מטלון 11, מזרחי 21

6930/11	גוש/חלקה	22-2136	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	27/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0034-011	תיק בניין
186.00	שטח	20-01109	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יוסף דויד

מטלון 11, תל אביב - יפו 6609911ברג-הרן יזום והשקעות בע"מ

מטלון 11, תל אביב - יפו 6609911

עורך הבקשה

אדם כהן

בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 187.08, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 2, בקומות: קומה מסחרית עבור: 2 חנויות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 11, על הגג: קולטי שמש, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למסחר בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 13 יח"ד.

כולל הפרסומים הבאים:

1. תוספת קומה אחת מתוקף תמ"א 38.

2. תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת שטחים עיקריים בשיעור של 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.

2. תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית.

3. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך שיפור תכנון.

4. תוספת קומה אחת בהקלה מעבר לקומות המותרות בתב"ע לצורך מימוש הזכויות המותרות.

5. תוספת שטחים עיקריים בשיעור של 2.5% משטח המגרש עבור קומה אחת בהקלה.

6. נידוד שטחים בין הקומות לצורך שיפור תכנון.

7. קטנת הנסיגה לכיוון הרחוב ועבור אי שמירת נסיגה שווה כלפי החזיתות לרחובות לצורך שיפור תכנון.

2. לאשר פתרון חנייה חלופי להסדרת 16.88 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח', בהתאם לתחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

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 בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למסחר בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור סה"כ 13 יח"ד.

כולל הפרסומים הבאים:

1. תוספת קומה אחת מתוקף תמ"א 38.
2. תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת שטחים עיקריים בשיעור של 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
2. תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית.
3. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך שיפור תכנון.
4. תוספת קומה אחת בהקלה מעבר לקומות המותרות בתב"ע לצורך מימוש הזכויות המותרות.
5. תוספת שטחים עיקריים בשיעור של 2.5% משטח המגרש עבור קומה אחת בהקלה.
6. ניווד שטחים בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
7. קטנת הנסיגה לכיוון הרחוב ועבור אי שמירת נסיגה שווה כלפי החזיתות לרחובות לצורך שיפור תכנון.

2. לאשר פתרון חנייה חלופי להסדרת 16.88 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח', בהתאם לתחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.
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	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
---	------

תנאי	#
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).	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 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4" במגרש).	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מחרוזת 35

6997/159	גוש/חלקה	23-0676	בקשה מספר
(יפו ד' גבעת התמרים)	שכונה	07/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3770-035	תיק בניין
921.00	שטח	21-02326	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 7019802 ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

מעוז פרייס

החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1447.64, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדר שנאים, חניה, מתקנים טכניים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: ח.אפניים, בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 37, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: יחידות מיזוג אוויר, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. נדרש להציג במפרט הבקשה את כל הבניינים המוצעים לבנייה מחדש במגרשים הסמוכים, במסגרת הבקשות שהוגשו במקביל לבקשה הנדונה. 2. אין הצדקה תכנונית לביטול מרפסות שירות. 3. מרתף משותף ל-4 חלקות לא אפשרי מבחינת מגבלות הבנייה (תקנות ותכניות תקפות) ומחייב תהליך של איחוד וחלוקה ולא אפשרי במסגרת הליך רישוי. 4. לוועדה המקומית אין סמכות לקבוע זיקת הנאה בין חלקות במסגרת בקשה להיתר, בהתאם לעררים 5059/17, 5197/17, 5165/17. 5. אין לוועדה המקומית סמכות להתיר עוגנים זמניים בחלקות הסמוכות באמצעות הקלה אלא דרושות חתימות פוזיטיביות של	סוזן מרגוליס - מחרוזת 35, תל אביב - יפו 6807635	1

#	מתנגדים	נימוק
		רוב בעלי החלקות הסמוכות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>1. ניתן לדחות התנגדות זו שכן, במפרט הבקשה מוצגים הבניינים ב-3 המגרשים הסמוכים שנכללים במסגרת 3 הבקשות שהוגשו במקביל (בקשה 23-0686-23 מחרוזת 37, 23-0687-23 מחרוזת 39, 23-0735-23 מחרוזת 41).</p> <p>2. ניתן לדחות התנגדות זו שכן, מרפסות שירות אינן נדרשות לפי התכניות החלות על המגרש. עם זאת, ניתן לאשר בניין ללא מרפסות שירות מאחר ומוצעים מסתורי כביסה וזוודים לכל דירה ולצורך שיפור תכנון.</p> <p>3. ניתן לדחות התנגדות זו שכן, המרתף מוצע בהתאם לתקנות, להנחיות המרחביות ותכנית ע'1. כמו כן, אין מניעה לאשר מרתף משותף למספר מגרשים ללא הצורך באיחודם ובתנאי רישום המעברים המשותפים בזיקת הנאה.</p> <p>4. מהות ההתנגדות אינה תכנונית. עם זאת, ניתן לדחות התנגדות זו שכן, לוועדה המקומית סמכות לקבוע זיקת הנאה במעברים המשותפים בין המגרשים ובניית המרתף המשותף פורסם כהקלה בהתאם למקובל ובהסכמת הבעלים.</p> <p>5. ניתן לדחות התנגדות זו שכן, עפ"י תב"ע 1, החלה על המקום, ניתן להחדיר עוגנים במגרש הגובל גם ללא הסכמות הבעלים של אותו המגרש, בהתקיים תנאים מסוימים המפורטים בתב"ע. לשון ההוראות הספציפית בתב"ע 1- סעיף 10. ח':</p> <p>"בהתאם לסעיף (63.8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p> <p>מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו."</p>	ממלך לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור 37 יח"ד (כולל יח"ד אחת נפרדת על הגג).
כולל הפרסומים הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
2. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
3. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
4. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות.
5. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.

6. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.
7. התקנת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות: 277,129,127,238,125,123,254,193,137 כולל ההקלות הבאות:
31. תוספת קומה נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.
32. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
33. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 160, 161 ו-162 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
- לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם לתקנות החוק, התכניות החלות על המגרש, ההנחיות המרחביות ומדיניות הוועדה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.
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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
2	גשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור יח"ד (כולל יח"ד אחת נפרדת על הגג).
כולל הפרסומים הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
 2. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
 3. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
 4. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל-5 הקומות המותרות.
 5. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
 6. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.
 7. התקנת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות: 277,129,127,238,125,123,254,193,137
כולל ההקלות הבאות:
 1. תוספת קומה נוספות מעל ל-5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.
 2. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' מההווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 3. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 160, 161 ו-162 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
- לדחות את ההתנגדויות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם לתקנות החוק, התכניות החלות על המגרש, ההנחיות המרחביות ומדיניות הוועדה.

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.
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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 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.

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 מחרוזת 37

6997/159	גוש/חלקה	23-0686	בקשה מספר
(יפו ד' גבעת התמרים)	שכונה	08/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3770-037	תיק בניין
904.00	שטח	21-02323	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה* 7019802 ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת

הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

מעוז פרייס

החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1449.31, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מתקנים טכניים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: ח.אפניים, בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 37, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: יחידות מיזוג אוויר, גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור 37 יח"ד (כולל 2 יח"ד על הגג).

כולל הפרסומים הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
2. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
3. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
4. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות.
5. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
6. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.

7. התקנת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות: 277,193,123,137.

כולל ההקלות הבאות:

34. תוספת קומה נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.

35. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.

36. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 159, 161 ו-162 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.
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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים .
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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	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 29 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0006-2 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור 37 יח"ד (כולל 2 יח"ד על הגג).

כולל הפרסומים הבאים:

8. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
 9. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
 10. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
 11. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות.
 12. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
 13. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.
 14. התקנת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות: 277,193,123,137.
- כולל ההקלות הבאות:**
4. תוספת קומה נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.
 5. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 6. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הודית עם חלקות 159, 161 ו-162 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
- 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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.
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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים .
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

#	תנאי
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	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 29 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.

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 מחרוזת 39

6997/159	גוש/חלקה	23-0687	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	08/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3770-039	תיק בניין
923.00	שטח	21-02314	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
קריית שדה התעופה, קריית שדה התעופה 7019900 ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

מעוז פרייס
החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1398.3, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מתקנים טכניים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: ח.אפניים, בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 37, על הגג: חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: יחידות מיזוג אוויר, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור 37 יח"ד (כולל דירה אחת על הגג).

כולל הפרסומים הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
2. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תוכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
3. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
4. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות.
5. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
6. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.

7. התקנת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות: 193,277,188,163,137.

כולל ההקלות הבאות:

37. תוספת קומה נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.

38. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.

39. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 159, 160 ו-162 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.

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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
2	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת ערכות בנרקאית לשחרור העוגנים
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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	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 29 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור 37 יח"ד (כולל דירה אחת על הגג).

כולל הפרסומים הבאים:

15. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
 16. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תוכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
 17. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
 18. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות.
 19. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
 20. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.
 21. התקנת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות: 193,277,188,163,137.
- כולל ההקלות הבאות:**
7. תוספת קומה נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.
 8. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 9. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 159, 160 ו-162 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנרקאית לשחרור העוגנים
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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 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.

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 מחרוזת 41, נרדור 1

6997/159	גוש/חלקה	23-0735	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	21/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	3770-041	תיק בניין
953.00	שטח	21-02331	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

קריית שדה התעופה, קריית שדה התעופה 7019900 ארק גרופ מחרוזת שותפות מוגבלת
הברזל 11, תל אביב - יפו 6971017

עורך הבקשה

מעוז פרייס

החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1416.96, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מתקנים טכניים, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: ח.אפניים, על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מדרגות כללי, אחר: יחידות מיזוג אוויר, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, העבודות המבוקשות בהיתר כן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור 37 יח"ד (כולל 2 יח"ד על הגג).

כולל הפרסומים הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
2. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
3. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
4. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות.
5. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
6. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.
7. התקנת עוגנים פולימריים זמניים בחלקות: 188,163,190,193,277.

כולל ההקלות הבאות:

40. תוספת קומה נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.
41. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
42. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 159, 160 ו-161 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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	הפקדת ערכות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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 29 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0006-2 מתאריך 01/05/2024

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים למגורים בן 4 קומות והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף (המשותף בזיקת הנאה ל-4 מגרשים גובלים ללא איחודם), עבור 37 יח"ד (כולל 2 יח"ד על הגג).

כולל הפרסומים הבאים:

22. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 9 קומות וקומת גג חלקית.
 23. תוספת 21 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל.
 24. תוספת בנייה עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה המבוקש להריסה.
 25. הוספת 3.5 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות.
 26. הקטנת קווי הבניין הצדדיים עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 3 מ' במקום 3.5 מ'.
 27. הקטנת קו הבניין האחורי עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12 מ'.
 28. התקנת עוגנים פולימריים זמניים בחלקות: 188,163,190,193,277.
- כולל ההקלות הבאות:**
10. תוספת קומה נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לצורך מימוש זכויות, שיפור תכנון ובהמלצת צוות התכנון.
 11. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר, עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר, לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 12. תכנון מרתף משותף תוך מתן זיקת הנאה הדדית עם חלקות 159, 160 ו-161 עבור תכנון מיטבי ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28750 ₪.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 29 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך שלמה 118

6972/105	גוש/חלקה	23-1337	בקשה מספר
שפירא	שכונה	06/09/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0414-118	תיק בניין
418.00	שטח	22-02190	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רוני אלוני

דרך שלמה 118, תל אביב - יפו 6603231

עורך הבקשה

אדם כהן

בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 469.58
 פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, חדרי עזר, אחר: מאגר מים וחדר משאבות
 פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חנויות: 1
 פירוט המבוקש בקומות: קומה מסחרית עבור: 3 חנויות, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 11
 פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש
 פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50
 פירוט נוסף: מבנה בן 6.65 קומות עם קומת מרתף, קומת קרקע מסחרית, קומה 1 לצרכי עסקים ומעל, 4.64
 קומות מגורים עם 11 יח"ד
 הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים בעלי בניין צמוד למבקש הבקשה ברחוב דרך שלמה 116: 1. בקשת המבקש להקלה בקווי בניין של 10% תקרב את הצד המערבי של המבנה הצמוד אלינו עוד יותר ובחלק זה ישנם מרפסות. 2. הקלה לאי נסיגה כלפי החזית הצדדית לעומת 1.2 מטר המותרת בבנייה על הגג. הבנייה ללא נסיגה תגרום לפגיעה באזור, פרטיות, תאורה ופגיעה בערך הכלכלי של הנכס.	בצלאל ציוני - דרך שלמה 116, תל אביב - יפו 6603230, ראובן ציוני - דרך שלמה 116, תל אביב - יפו 6603230	1

#	מתנגדים	נימוק
		3. הקלה בנסיגה של 1 מ' כלפי החזית האחורית שכן היא מרעה את מצב הנוף, המרחב הפתוח, והצפיפות בחלקו האחורי של המבנה.
2	יעקב דפן - סמטת עובד 30, תל אביב - יפו 6603222	<p>המתנגד הינו בעל הנכס המבוקש בקיר משותף:</p> <p>1. הבניין שבבעלות המתנגד נבנה לטענתו בערך בשנת 1950 בקו בניין צדדי 0 מ' עם פתחים בגבול המגרש הצדדי (הגובל עם המגרש הנדון). הבניין הנדון בנוי בקיר משותף עם קיר השכן הנ"ל ולמעשה אטם את הפתחים בגבול המגרש הצדדי ומבוקש בהתאם לקיים כך שהפתחים יישארו אטומים.</p> <p>2. מי הגשמים מתנקזים מגג המתנגד אל הגג המבקש ולאחר הריסת הבניין ובנייתו מחדש לא יהיה ניקוז למי הגשמים.</p> <p>3. מערכת הביוב של בניין המתנגד מחוברת מסיבות היסטוריות למערכת הביוב של המבקש.</p> <p>4. בניית מרתף תסכן את יסודות הבניין השכן.</p>

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>1. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן בניין המתנגדים בנוי ללא היתר וכאשר המתנגדים יפנו להליך של התחדשות, הם יידרשו לבנות במסגרת קווי הבניין המותרים והמרחק שיישאר בין הבניינים יהיה לפחות 5.4 מ' ומדובר במרחק סביר.</p> <p>כמו כן, קו הבניין הצדדי המבוקש של 2.7 מ' לא מהווה חריגה מקו הבניין הצדדי המותר לפי תמ"א 38 שהינו 2 מ', אלא מהווה סטייה מהמדיניות שאותה ניתן להצדיק מבחינה תכנונית שכן המרחק הנותר הינו סביר.</p> <p>2. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן הבנייה על הגג מבוקשת ללא נסיגה לצד בהתאם לנקבע בתכנית ג'1 ובנסיגה של כ-2.5 מ' מהצד בחלק הקדמי של הבניין בו הבנייה היא בקיר משותף עם הנ"ל.</p> <p>3. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש תואם לנקבע בהוראות התב"ע.</p>	מומלץ לא לקבל
2	<p>1. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן לבניין המתנגד נוספה במהלך השנים בנייה עד גבול המגרש עם הבניין הנדון ללא היתר, כמו כן, נפתחו פתחים בגבול המגרש ללא היתר. בנוסף, הבקשה לא כוללת את אטימתם שכן בחלק האחורי של המגרש הנדון, הגובל עם הגבול האחורי של מגרש המתנגד (סמטת עובד 30), הבניין הנדון מוצע במרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש.</p> <p>2. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה הוגשה בהתאם לתכנית ע'1 לעניין התכנית המותרת. שטח החלחול מוצע בהיקף של כ-16% משטח המגרש בהתאם להנחיות המרחביות לעניין ניהול מי נגר.</p> <p>3. ניתן לדחות את ההתנגדות שמהותה היא קניינית.</p>	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	4. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למסחר ומגורים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א, 38 בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למסחר בקומת הקרקע, שימושים עסקיים בקומה השנייה ומגורים בקומות העליונות, עבור סה"כ 11 יחידות דיור (מתוכן דירה אחת על הגג).
2. לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש תואם לנקבע בתכניות ובתקנות לעניין קווי בניין מוקטנים, נסיגות בבנייה על הגג, שטח חלחול, ובנייה בקיר משותף חופף. כמו כן, ניתן לדחות את ההתנגדויות שמהותה קניינית מאחר והוועדה דנה בסוגיות תכנוניות בלבד.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 16.48 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
כולל הפרסומים הבאים:
43. תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38.
44. תוספת יחידות דיור לפי תמ"א 38.
45. תוספת 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38.
46. הקטנת קווי הבניין הצדיים עד ל-2.7 מ'.
47. הקטנת קו הבניין האחורי עד ל-4.5 מ'.
כולל ההקלות הבאות:
29. הבלטת גזוזטראות בהיקף של 40% מהמרווח האחורי המהווים 2 מ' לצורך שיפור רווחת הדיירים.
30. ניוד זכויות בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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	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 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

הילה גל:
 הלל הלמן:

ההחלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למסחר ומגורים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למסחר בקומת הקרקע, שימושים עסקיים בקומה השנייה ומגורים בקומות העליונות, עבור סה"כ 11 יחידות דיור (מתוכן דירה אחת על הגג).
 - לדחות את ההתנגדויות שכן המבוקש תואם לנקבע בתכניות ובתקנות לעניין קווי בניין מוקטנים, נסיגות בבנייה על הגג, שטח חלחול, ובנייה בקיר משותף חופף. כמו כן, ניתן לדחות את ההתנגדויות שמהותה קניינית מאחר והוועדה דנה בסוגיות תכנוניות בלבד.
 - לאשר פתרון חלופי להסדר 16.48 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
- כולל הפרסומים הבאים:**
1. תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38.
 2. תוספת יחידות דיור לפי תמ"א 38.
 3. תוספת 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38.
 4. הקטנת קווי הבניין הצדיים עד ל-2.7 מ'.
 5. הקטנת קו הבניין האחורי עד ל-4.5 מ'.
- כולל ההקלות הבאות:**
1. הבלטת גזוזטראות בהיקף של 40% מהמרווח האחורי המהווים 2 מ' לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 2. ניוד זכויות בין הקומות לצורך שיפור תכנון.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה	1

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
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	1

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.	1
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.	2
אישור רשות הכבאות	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ארלנג'ר 7א

6894/36	גוש/חלקה	23-1458	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	09/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	א0391-007	תיק בניין
229.00	שטח	22-01460	בקשת מידע

מבקש הבקשה

לוריגל בולן בע"מ

טרומפלדור 12, תל אביב - יפו 6380304

עורך הבקשה

יואב מאירי

מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, אחר: חדר אפניים, חללים טכניים, חללים נלווים ליחידות מלאכה

פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: 2 חללי מלאכה
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

- לא לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עם 2 יחידות למלאכה בקומת הקרקע בחזית לרחוב ו- 10 יחידות דיוור, שכן:
- מהווה הגדלת נפח הבנייה והגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 - כוללת בנייה בקו בניין קדמי מוקטן של 1.3 מ' לעומת 3 מ' המותרים והחריגה פורסמה כהקלה לפי רוב בנוי בין הצמדים ללא הצדקה מאחר והועדה אישרה בניה לאורך הרחוב בהתאמה לקו הבניין המותר והחריגה הינה בגדר סטייה ניכרת.
 - נוגדת את הוראות תכנית ג'1 לעניין סידור פרגולות בגג ללא נסיגה מכל חזיתות הבניין.
 - כוללת שטחים נלווים במרתף ששטחם גדול משטח היחידות אליהן הם מוצמדים, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
 - נוגדת את מדיניות צפון מערב נווה שאנן לעניין הצפיפות המותרת.

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

תנאים למתן היתר

התנאי

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

- לא לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עם 2 יחידות למלאכה בקומת הקרקע בחזית לרחוב ו- 10 יחידות דוור, שכן:
48. מהווה הגדלת נפח הבנייה והגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 49. כוללת בנייה בקו בניין קדמי מוקטן של 1.3 מ' לעומת 3 מ' המותרים והחריגה פורסמה כהקלה לפי רוב בנוי בין הצמדים ללא הצדקה מאחר והועדה אישרה בניה לאורך הרחוב בהתאמה לקו הבניין המותר והחריגה הינה בגדר סטייה ניכרת.
 50. נוגדת את הוראות תכנית ג'1 לעניין סידור פרגולות בגג ללא נסיגה מכל חזיתות הבניין.
 51. כוללת שטחים נלווים במרתף ששטחם גדול משטח היחידות אליהן הם מוצמדים, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
 52. נוגדת את מדיניות צפון מערב נווה שאנן לעניין הצפיפות המותרת.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מגן אברהם 3

7076/6	גוש/חלקה	23-0341	בקשה מספר
צפון יפו	שכונה	26/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3734-003	תיק בניין
209.00	שטח	21-00658	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אורי חלבי לביא

מגן אברהם 3, תל אביב - יפו 6813330

עורך הבקשה

שלומי גנות

שלם 3, רמת גן 5221550

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 24.38, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: הצמדה לדירה בק"ק עפ"י ע"1+ חצר מונמכת, מתקן חניה/בור מכפיל, חדר עגלות ואופנים, מחסני דירות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: 1 יח"ד, תא קליטה למתקן חניה, בקומות: כמות קומות מגורים: 2, כמות יח"ד מבוקשות: 5, על הגג: חדרי יציאה, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: גינה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הבלטת מרפסות בקומה 1,2 מעבר לקו בניין קדמי. הבלטת מרפסות בקומה 1,2 מעבר לקו בנין אחורי, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים טוענים כי הבקשה מנוגדת לתמ"א 18 החלה במגרשים הסמוכים לתחנות דלק.	חברת סונול - מגן אברהם 3, תל אביב - יפו 6813330	1
המתנגדים במגרש שכן מצפון (מגרש 2) עם מבנה לשימור טוענים כי המבקש סוגר חלון קיים בקו בניין 0.00 בחזית הצפונית הקיים לפחות משנת 1963 לפי תשריט בית משותף שצורף בהתנגדות וכי סגירת החלון תפגע באופן קשה בכניסת האור והאוויר לדירת המתנגד.	אואקנין דניאל - מגן אברהם 1, תל אביב - יפו 6813328	2

התייחסות להתנגדויות:

התייחסות	סטטוס ההתנגדות	#

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בהתאם לחוו"ד המחלקה המשפטית אין מניעה לאישור הבקשה: "אין מניעה חוקית להוצאת היתר בניה במגרש בהתאם להוראות התוכנית המפורטת החלה, אשר אושרה לפני כניסתה לתוקף של תמ"א 18 / 4. זאת לאור הוראות סעי' 9 (א) לתמ"א 18 / 4 אשר קובעת כי תוכנית מפורטת אשר אושרה טרם כניסתה לתוקף תעמוד בתוקפה". אציין, כי במגרש המתנגדים מקודמת תוכנית להקמת בניין חדש למגורים.	מומלץ לא לקבל
2	לדחות את ההתנגדות שכן, במסגרת בקשה להיתר שהוגשה בכתובת מגן אברהם 1 וטרם נבחנה 24-0160 יאלצו המתנגדים להסדיר את חריגת הבנייה שכן, החלון הקיים על גבול המגרש אינו בהיתר וסותר את הוראות תקנות התכנון והבניה ביחס לפתחים בגבול מגרש בהתאם לסעיף 2.23 "לא ייבנה חלון בקיר על קו גבול צדדי או אחורי של נכס" בנוסף, בצמוד לחלון המדובר הוצג חדר מגורים בודד עם 3 כיוני אוויר כך שסגירת החלון לא תפגע משמעותית בכניסת האוויר והאוויר לדירה.	מומלץ לא לקבל

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף עבור יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 77.5% במקום 70% המותרים על פי תכנית
2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33.33% מן המרווח המותר
3. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
5. הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.7 מ' במקום 2.5 מ' המותר
6. הקלה בחישוב דרישות תקן חניה בהתאם לתקנות חניה 2016

2. לדחות את ההתנגדויות לעניין תמ"א 18 וסגירה חלון שנבנה לא בהיתר שכן, המבוקש בהתאם לתב"ע ולחוות דעת המחלקה המשפטית.

3. אישור פתרון חלופי להסדר 2.5 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם להקלה המבוקשת לחישוב דרישת התקן לפי תקנות 2016 שכן, המגרש ממוקם בקרבת הקו האדום של רכבת הקלה

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התקן
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 1. לאור קירבת האתר לתחנת הדלק והעובדה כי באתר לא ניתן היה לבצע סקר גז קרקע, חלה חובת מיגון למבנה כנגד גז קרקע. |
| | 2. יש להגיש לאישור הרשות לאיכות סביבה מפרט למיגון המבנה בפני גזי קרקע ע"פ הנחיות המשרד להגנ"ס. |
| | 3. הריסת המבנה תעשה בתיאום עם הרשות לאיכות סביבה ותכלול גג וקירות בלבד ללא רצפה. |
| | 4. לאחר ההריסה לא תבוצע כל פעולה לצורך בנייה עד לסיום חקירת הזיהום בקרקע, וקבלת אישור בכתב מטעם הרשות לאיכות הסביבה על סיום פעולות החקירה בשטח האתר. |
| | 5. יש לעדכן את ממונה קרקע ומים שבוע לפני ביצוע המיגון באתר. טל 03-7242871, avrahamof_r@mail.tel-aviv.gov.il לתשומת לב: ללא עדכון מועד הביצוע לא יינתן אישור הרשות לאיכות הסביבה למיגון המבנה. |
| | 6. על מגיש תוכנית האיטום לפקח על הביצוע ולהגיש לממונה תוך 21 יום מסיום ביצוע האיטום באתר- דו"ח פיקוח עליון המתעד במלל ובתמונות את ביצוע רכיבי האיטום. |
| | 7. יש לבצע ניטור אויר תוך מבני בתיאום עם הרשות לאיכות סביבה לבחינת חדירת גזי קרקע למבנה לאחר השלמת המיגון. |
| | 8. אישור דו"ח פיקוח עליון ובדיקות ניטור האוויר ישמשו כתנאי להיתר האכלוס. |
| 2 | 9. כל חריגה משלכיות ההיתר תאפשר הפסקת עבודה ע"י העירייה.
העבודות תתבצענה בשני שלבים:
שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם.
שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'. |
| 3 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים |

עיר ללא הפסקה

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

תנאים לאיכלוס

התנאי
1 אישור דו"ח פיקוח עליון ובדיקות ניטור האוויר ע"י איכות הסביבה

תנאים לתעודת גמר

התנאי
1 יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
3 אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף עבור יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 77.5% במקום 70% המותרים על פי תכנית
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33.33% מן המרווח המותר
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.7 מ' במקום 2.5 מ' המותר
- הקלה בחישוב דרישות תקן חניה בהתאם לתקנות חניה 2016

2. לדחות את ההתנגדויות לעניין תמ"א 18 וסגירה חלון שנבנה לא בהיתר שכן, המבוקש בהתאם לתב"ע ולחוות דעת המחלקה המשפטית.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.5 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם להקלה המבוקשת לחישוב דרישת התקן לפי תקנות 2016 שכן, המגרש ממוקם בקרבת הקו האדום של רכבת הקלה

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 דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	1. לאור קירבת האתר לתחנת הדלק והעובדה כי באתר לא ניתן היה לבצע סקר גז קרקע, חלה חובת מיגון למבנה כנגד גז קרקע. 2. יש להגיש לאישור הרשות לאיכות סביבה מפרט למיגון המבנה בפני גזי קרקע ע"פ הנחיות המשרד להגנ"ס. 3. הריסת המבנה תעשה בתיאום עם הרשות לאיכות סביבה ותכלול גג וקירות בלבד ללא רצפה. 4. לאחר ההריסה לא תבוצע כל פעולה לצורך בנייה עד לסיום חקירת הזיהום בקרקע, וקבלת אישור בכתב מטעם הרשות לאיכות הסביבה על סיום פעולות החקירה בשטח האתר. 5. יש לעדכן את ממונה קרקע ומים שבוע לפני ביצוע המיגון באתר. טל 03-7242871, avrahamof_r@mail.tel-aviv.gov.il לתשומת לב: ללא עדכון מועד הביצוע לא יינתן אישור הרשות לאיכות הסביבה למיגון המבנה. 6. על מגיש תוכנית האיטום לפקח על הביצוע ולהגיש לממונה תוך 21 יום מסיום ביצוע האיטום באתר- דו"ח פיקוח עליון המתעד במלל ובתמונות את ביצוע רכיבי האיטום. 7. יש לבצע ניטור אויר תוך מבני בתיאום עם הרשות לאיכות סביבה לבחינת חדירת גזי קרקע למבנה לאחר השלמת המיגון. 8. אישור דו"ח פיקוח עליון ובדיקות ניטור האוויר ישמשו כתנאי להיתר האכלוס. 9. כל חריגה משלביות ההיתר תאפשר הפסקת עבודה ע"י העירייה.
2	העבודות תתבצענה בשני שלבים: שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם. שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	אישור דו"ח פיקוח עליון ובדיקות ניטור האוויר ע"י איכות הסביבה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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 נחמן מברסלב 4, כ"ץ יעקב יוסף 8

7047/103	גוש/חלקה	23-0557	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	19/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3234-008	תיק בניין
527.00	שטח	22-01885	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סלאח אבו חילוה

כ"ץ יעקב יוסף 8, תל אביב - יפו 6800419 חליל אבו חילוה

כ"ץ יעקב יוסף 8, תל אביב - יפו 6800419

עורך הבקשה

פרסאן אל בויראת

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): 199.76, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חנייה וחדר משחקים, על הגג: קולטי שמש, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, פירוט נוסף: קיים בניין חד קומתי להריסה, הבניין הוא פינתי לרחוב נחמן ברסלב, הבניין בגובה של 5 מ' הבקשה היא עבור הקמת בניין חדש מעל מרתף עבור 7 יח' דיור עפ"י תכ"ע 2563 וע"1, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 7 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת הבניין עד לגובה של 11.1 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית

2. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% משטח הגג.

3. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%.

4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 1.9 מ' במקום 2.5 מ' בחזית כלפי רחוב יעקב כץ.

2. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

התנאי

#	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	(1) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים. (2) סימון הפילר חשמל הקיים בחלקת הדרך בצהוב להעתקה.

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 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

- לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 7 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת הבניין עד לגובה של 11.1 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% משטח הגג.
 - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 1.9 מ' במקום 2.5 מ' בחזית כלפי רחוב יעקב כץ.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
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	(1) תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. (2) סימון הפילר חשמל הקיים בחלקת הדרך בצהוב להעתקה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
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 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שבטי ישראל 52

7045/223	גוש/חלקה	23-0666	בקשה מספר
צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	04/05/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג		תיק בניין
488.00	שטח	22-01979	בקשת מידע

מבקש הבקשה

א. א. גוטמן סחר בע"מ
קורדובה 1, תל אביב - יפו 6248701

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): 119.36, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: חנייה וע'1 חדר משחקים מוצמד לדירה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, על הגג: קולטי שמש, פרגולה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 7,

בריכה: קומה: גג, מיקום: קומה ג, נפח (מ"ק): 21.00, גודל: 4.6*2.9, נפח חפירה (מ"ק): 1,200.00

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

- לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 7 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 - הגבהת הבניין עד לגובה של 10.5 מ' לעומת 11.15 מ' המותרים על פי תכנית.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית כלפי שבטי ישראל.
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 62% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
 - הבלטת פיר מעלית עד לגובה 0.45 במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית.
 - הקמת בריכה במפלס הקומה האחרונה.
 - הקטנת שתי דירות לשטח של 65 מ'.
- לאשר פתרון חנייה מורכב ואישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.
- לאשר 13% חלחול ישיר במקום 15% הנדרשים בהתאם להנחיות מרחביות במגרשים עם קו בניין 0.00 בהם ניתן להתיר חריגה מהיקף החלחול הנדרש עד 10%.

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

תנאים למתן היתר

התנאי #	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	מתן התחיבות על דעת היוע"מ לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 7 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
 1. הגבהת הבניין עד לגובה של 10.5 מ' לעומת 11.15 מ' המותרים על פי תכנית.
 2. הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית כלפי שבטי ישראל.

3. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 62% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
4. הבלטת פיר מעלית עד לגובה 0.45 במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית.
5. הקמת בריכה במפלס הקומה האחרונה.
6. הקטנת שתי דירות לשטח של 65 מ'.

2. לאשר פתרון חנייה מורכב ואישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.

3. לאשר 13% חלחול ישיר במקום 15% הנדרשים בהתאם להנחיות מרחביות במגרשים עם קו בניין 0.00 בהם ניתן להתיר חריגה מהיקף החלחול הנדרש עד 10%.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	מתן התחייבות על דעת היוע"מ לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה
4	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פעמונית 24, מחרוזת 22

7050/223	גוש/חלקה	22-1587	בקשה מספר
(יפו ד' (גבעת התמרים	שכונה	20/09/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים	סיווג	3764-024	תיק בניין
1,238.00	שטח	21-01387	בקשת מידע

מבקש הבקשה

רחמין רפאילוב

- ת.ד. 5, תל אביב - יפו 6100001 שאדי דחדל
 ת.ד. 22, תל אביב - יפו 6100001 ישראל בכר
 ת.ד. 18, תל אביב - יפו 6100001 חי סיטבון
 ת.ד. 3, תל אביב - יפו 6100001 עמוס פיש
 ת.ד. 25, תל אביב - יפו 6100001 לינה עלי
 ת.ד. 14, תל אביב - יפוחלו תאמר
 ת.ד. 21, תל אביב - יפו 6100001 נפתלי צבי קרקובר
 ירושלים 19, חיפה 3313112 מוחמד דקה
 ת.ד. 17, תל אביב - יפו 6100001 ויטלי קריבנקו
 ת.ד. 15, תל אביב - יפו 6100001 יבגני פודולני
 ת.ד. 4, תל אביב - יפו 6100001 רפאל שמענוב
 ת.ד. 35, תל אביב - יפו 6100001 יעקב ואמה אבישיוב
 ת.ד. 12, תל אביב - יפו 6100001 רחמין קימאיגרוב
 ת.ד. 28, תל אביב - יפו 6100001 דבורה ארשנסקי
 ת.ד. 26, תל אביב - יפו 6100001 אלכס קוזלוב
 ת.ד. 32, תל אביב - יפו 6100001 רטנשטרייך
 ת.ד. 13, תל אביב - יפו 6100001 סאבא גאק
 ת.ד. 10, תל אביב - יפו 6100001 סטלה דוודוב
 ת.ד. 27, תל אביב - יפו 6100001 שרה רבינוביץ
 ת.ד. 6, תל אביב - יפו 6100001

עורך הבקשה

דינה גלר

הרב רובין 43, ירושלים 9773095

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 20 קומה בה מתבצעת התוספת: +5.96-23.84, שטח התוספת (מ"ר): 242.08, תוספת אחרת: תוסף מרפסות שמש, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא הגורם עבורו מתבצעת העבודהגורם פרטי,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה לתוספת 17 מרפסות מקורות בבניין בן 8 קומות ובנייה על הגג מעל קומת עמודים בנויה חלקית ולשאר הדירות יתוכננו מרפסות דמה לטובת חזית אחידה בבניין.
2. לאשר את ההקלה לחריגה של 10% מקו בניין צידי דרומי בשל שיפור תכנון.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42ג) 1 (לחוק)
3	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
3	ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 38
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

1. לאשר את הבקשה לתוספת 17 מרפסות מקורות בבניין בן 8 קומות ובנייה על הגג מעל קומת עמודים בנויה חלקית ולשאר הדירות יתוכננו מרפסות דמה לטובת חזית אחידה בבניין.
2. לאשר את ההקלה לחריגה של 10% מקו בניין צידי דרומי בשל שיפור תכנון.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42ג) 1 (לחוק)
3	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ז) לחוק.

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	להיתר הבניה
2	כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
3	ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

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 נרדור 5

6997/164	גוש/חלקה	22-1760	בקשה מספר
(יפו ד' גבעת התמרים)	שכונה	06/11/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3774-005	תיק בניין
638.00	שטח	22-01737	בקשת מידע

מבקש הבקשה

סוקולוב - אבא הילל בע"מ
הסדנא 11, רעננה 4365006

עורך הבקשה

אייל קובי מושלין
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 14, מספר יח"ד מורחבות: 16, מספר תכנית הרחבה: 2395 + תמא, קומה בה מתבצעת התוספת: קומת קרקע + קומות טיפוסיות (1-4) ומעליהן (5-7), שטח התוספת (מ"ר): 100, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בגרעין המדרגות הקיים והרמת מעלית, שינויים בקומת עמודים סגירתה והוספת חדר אשפה, תוספת אחרת: תוספת ממדים ושטחים עיקריים בקומות הקיימות. תוספת מרפסות, מסתורי כביסה בקומות הקיימות. תוספת 3 קומות בקונטור המבנה המורחב, שימוש המקום כיום: בהיתר בית מגורים 4 קומות על עמודים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 397, שטח ניצול חלל הגג (מ"ר): 258, שטח פרגולה (מ"ר): 40.46, חומר הפרגולה: בטון ופלדה, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 9.98,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים למגורים ע"י תוספת מערכת חיזוק חיצונית מבטון וניצול זכויות מכוח תמ"א 38 לקבלת בניין בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג עם סה"כ 30 יח"ד ומתקן מכפיל חניה עם חניה עלית עוקבת במרווח הדרומי של המגרש.

2. לאשר את הפרסומים הבאים:

א. תוספת שתי קומות ובנייה חלקית על הגג המהווה תוספת 10 יח"ד חדשות מכוח תמ"א 38.

ב. תוספת שטח (כולל ממ"ד) עבור יח"ד הקיימות מכוח תמ"א 38

ג. הבלטת ממ"דים מהתחום המותר להרחבה לחזית הרחוב ולחזיתות הצדדיות אך לא פורסמה לחזית האחורית וניתן לאשר בשל ייעודו של המגרש האחורי מגרש עירוני ובהתאמה אדריכלית למאשר ב-2 הפרויקטים הצידיים.

ד. מילוי קומת העמודים מכוח תמ"א 38.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

א. הבלטת מרפסות בחזית האחורית עד 40% (עד 2 מ') מתחום המותר להרחבה לצורך שיפור רווחת הדיירים
ב. הקלה בקו בניין צידי דרומי בשל בניית מתקן מכפיל חניה עד 40 ס"מ מגבול מגרש לצורך שיפור רווחת הדיירים.

4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 12 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 רשות הכבאות לרוחב גרם המדרגות המוצע.
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) 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	קבלת אישור רמ"י שהיא בעלת 4 הדירות בבניין לפרויקט המבוקש.
5	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) 1 (לחוק
6	הגשת התחייבות חתומה לבניית הגדר על גבול מגרש החום על פי דרישתה של מחלקת נכסים.
7	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
8	השלמת אישורים מהנציבות לנגישות לטובת הפרויקט המוצע.
9	אישור פיקוד העורף

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	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר למבנה הציבורי לחלקה 137 בגוש 6997 אכן נבנתה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים למגורים ע"י תוספת מערכת חיזוק חיצונית מבטון וניצול זכויות מכוח תמ"א 38 לקבלת בניין בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג עם סה"כ 30 יח"ד ומתקן מכפיל חניה עם חניה עלית עוקבת במרווח הדרומי של המגרש.

2. לאשר את הפרסומים הבאים:

א. תוספת שתי קומות ובנייה חלקית על הגג המהווה תוספת 10 יח"ד חדשות מכוח תמ"א 38.

- ב. תוספת שטח (כולל ממ"ד) עבור יח"ד הקיימות מכוח תמ"א 38
ג. הבלטת ממ"דים מהתחום המותר להרחבה לחזית הרחוב ולחזיתות הצדדיות אך לא פורסמה לחזית האחורית וניתן לאשרה בשל ייעודו של המגרש האחורי מגרש עירוני ובהתאמה אדריכלית למאשר ב-2 הפרויקטים הצידיים.
ד. מילוי קומת העמודים מכוח תמ"א 38.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הבלטת מרפסות בחזית האחורית עד 40% (עד 2 מ') מתחום המותר להרחבה לצורך שיפור רווחת הדיירים
ב. הקלה בקו בניין צידי דרומי בשל בניית מתקן מכפיל חניה עד 40 ס"מ מגבול מגרש לצורך שיפור רווחת הדיירים.
4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 12 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 רשות הכבאות לרוחב גרם המדרגות המוצע.
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) 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	קבלת אישור רמ"י שהיא בעלת 4 הדירות בבניין לפרויקט המבוקש.
5	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42(ג) (1) לחוק
6	הגשת התחייבות חתומה לבניית הגדר על גבול מגרש החום על פי דרישתה של מחלקת נכסים.
7	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
8	השלמת אישורים מהנציבות לנגישות לטובת הפרויקט המוצע.
9	אישור פיקוד העורף

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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר למבנה הציבורי לחלקה 137 בגוש 6997 אכן נבנתה

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 ישראל מסלנט 18, השילוח 3

6974/151	גוש/חלקה	23-0052	בקשה מספר
שפירא	שכונה	05/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	3535-018	תיק בניין
727.00	שטח	21-01739	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נ.ת.ע. מסלנט 16,18 תל אביב בע"מ.
חוחית 3, הוד השרון 4535257

עורך הבקשה

יהונתן שטיין
שלם 3, רמת גן 52215

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 13, מספר יח"ד מורחבות: 16, מספר תכנית הרחבה: 2408, קומה
בה מתבצעת התוספת: 1- / קרקע / 1 / 2 / 3,
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	חן גלעד - ישראל מסלנט 20, תל אביב - יפו 6687320	המבנה כבר קרוב מדי למבנה שבשילוח 5, ואחרי התמ"א יהיה קרוב עוד יותר, נראה שפחות מ-4 מטר!
2	נקלר אורלי - השילוח 5, תל אביב - יפו 6687134, סול רנן - השילוח 5, תל אביב - יפו 6687134	נראה שיש בתכנית המבוקשת סטייה רצינית בקו בניין, מה שעלול להשפיע באופן משמעותי על איכות החיים שלנו בבניין השכן, ברח' שילוח 5. אנחנו מבקשים לבחון את הנושא לפני אישורו ומביעים באת התנגדותנו על ההקלות הרבות והמשמעותיות שמתוארות בהודעה על תכנון בניית הבניין המדובר.
3	צוקר אמיר - ישראל מסלנט 20, תל אביב - יפו 6687320	הדירה שלי נמצאת בבנין הסמוך ותושפע לרעה ישירות מהתוספות המבוקשות: תוספת קומות תסתיר את השמש באופן קבוע מחדר השינה ומחלל המטבח והסלון שלי, הקטנת המרחק מקווי המגרש תצמיד למעשה את הבנין הצמוד את חלונות חדרי המגורים (חדר השינה וחדר הילדים) שלי ולמעשה תשאיר את הדירה שלי חשוכה במקום מוארת וחסומה כך שאצטרך רוב היום לחיות עם תריסים מוגפים. מדובר בפגיעה קבועה באיכות החיים בדירה שקניתי ובאופן ישיר בשווי הנכס שלי וביכולת שלי למכור את הדירה!

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המרחק בין הבניין הנדון למבנה ברח' מסלנט 20 לאחר הרחבה הינו 6 מ' למעט חריגה נקודתית שבו המרחק 5.7 מ' וזאת לטובת הבלטת אלמנטי חיזוק בלבד וזאת בהתאם לנקבע במדיניות.	מומלץ לא לקבל
2	ההרחבה המתוכננת לכיוון רחוב מסלנט 20 (השילוח 5) הינה בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי של תכנית ההרחבות ללא סטייה מהותית אלא לצורך הוספת אלמנטי חיזוק בלבד בעובי 30 ס"מ בלבד. אציין כאמור כי המרחק בין המבנה הנדון למבנה ברח' מסלנט 20 הינו בהתאם לנקבע במדיניות למעט חריגה נקודתית שבו המרחק 5.7 מ' בלבד וזאת לטובת הבלטת אלמנטי חיזוק בלבד.	מומלץ לא לקבל
3	כאמור, ההרחבה המוצעת לחזית הצפונית הינה בהתאם לתכנית ההרחבות ונספח הבינוי ונשמר מרחק של 6 מ' בהתאם לנקבע במדיניות למעט חריגה נקודתית שבו המרחק 5.7 מ' בלבד וזאת לטובת הבלטת אלמנטי חיזוק בלבד.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים למגורים בעל 2 אגפים ע"י מעטפת בטון בחזיתות וניצול זכויות מכוח תמ"א 38 לקבלת בניין בקיר משותף בן 8 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף (המשותף בזיקת הנאה לצורך פתרון חניה משותף עם הפרויקט הדרומי ברח' מסלנט 16) המכיל 29 יח"ד.

2. לאשר את הפרסומים הבאים:

- תוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג ומילוי קומת עמודים מכוח תמריצי תמ"א 38.
- תוספת שטח (כולל ממ"ד) עבור יח"ד הקיימות מכוח תמריצי תמ"א 38.
- הבלטת ממ"דים עד 4.1 מ' מגבול המגרש הקדמי הפונה לרח' השילוח.
- תוספת 13 יח"ד בבניין קיים מכוח תמריצי תמ"א 38.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

- הוספה והבלטת מרפסות מקורות פתוחות בחזיתות הראשיות עד ל-2 מ' מההווים 40% מהמרווח המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
- מרתף משותף עם המבנה השכן ברח' מסלנט 16 לצורך פתרון חניה משותף.

4. לדחות את התנגדויות שכן הבניין המוצע במרחק 6 מ' מהבניין של המתנגדים בהתאם לנקבע במדיניות למעט חריגה נקודתית שבו המרחק 5.7 מ' וזאת לטובת הבלטת אלמנטי חיזוק בלבד.

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) לחוק. |
| 3 | זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים. |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק. |
| 6 | הגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה משותפת בין שני הבניינים (מסלנט 16 ומסלנט 18) במרתף החניה המתוכנן. |

התנאי #	
7	נדרש אישור רשות הכבאות לרוחב המבוא וחדר המדרגות המשותף.
8	אישור רשות הכבאות
9	חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת ההשלמה.

תנאים בהיתר

התנאי #	
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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).
3	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
4	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 53041 ט'. 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. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

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	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 הנכסים. -רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 40

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים למגורים בעל 2 אגפים ע"י מעטפת בטון בחזיתות וניצול זכויות מכוח תמ"א 38 לקבלת בניין בקיר משותף בן 8 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף (המשותף בזיקת הנאה לצורך פתרון חניה משותף עם הפרויקט הדרומי ברח' מסלנט 16) המכיל 29 יח"ד.

2. לאשר את הפרסומים הבאים:

- א. תוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג ומילוי קומת עמודים מכוח תמריצי תמ"א 38.
- ב. תוספת שטח (כולל ממ"ד) עבור יח"ד הקיימות מכוח תמריצי תמ"א 38.
- ג. הבלטת ממ"דים עד 4.1 מ' מגבול המגרש הקדמי הפונה לרח' השילוח.
- ד. תוספת 13 יח"ד בבניין קיים מכוח תמריצי תמ"א 38.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

- א. הוספה והבלטת מרפסות מקורות פתוחות בחזיתות הראשיות עד ל-2 מ' המהווים 40% מהמרווח המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
- ב. מרתף משותף עם המבנה השכן ברח' מסלנט 16 לצורך פתרון חניה משותף.

4. לדחות את התנגדויות שכן הבניין המוצע במרחק 6 מ' מהבניין של המתנגדים בהתאם לנקבע במדיניות למעט חריגה נקודתית שבו המרחק 5.7 מ' וזאת לטובת הבלטת אלמנטי חיזוק בלבד.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) 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)
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.
6	הגשת התחייבות לרישום זיקת הנאה משותפת בין שני הבניינים (מסלנט 16 ומסלנט 18) במרתף החניה המתוכנן.
7	נדרש אישור רשות הכבאות לרוחב המבוא וחדר המדרגות המשותף.
8	אישור רשות הכבאות
9	חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת ההשלמה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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).
3	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 53041 ₪.
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	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

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	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 הנכסים. -רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה היהודי זיס 9

6986/165	גוש/חלקה	23-0807	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	01/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3652-009	תיק בניין
502.00	שטח	22-02810	בקשת מידע

מבקש הבקשה

שירן חפיזוב

היהודי זיס 9, תל אביב - יפו 6676921 נתנאל חפיזוב

היהודי זיס 9, תל אביב - יפו 6676921

עורך הבקשה

יוסי חרות

שד בגין מנחם 13א, מזכרת בתיה 7683913

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: 0, שטח התוספת (מ"ר): 70.93, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 134.46, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בקירות ובקבועות סניטריות, 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 אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להריסת מרבית שטח הדירה הדרומית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), שינויים בפיתוח השטח והצמדת חלקי חצר המשותפת לדירה עם פרגולה מעל שטח החצר בבניין בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 410 מ' במקום 455 מ' המותר לשם מימוש הזכויות המותרות
- סטייה מנספח הבינוי לרבות אי-שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף לשם מימוש הזכויות,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת מרבית שטח הדירה הדרומית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), שינויים בפיתוח השטח והצמדת חלקי חצר המשותפת לדירה עם פרגולה מעל שטח החצר בבניין בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 410 מ' במקום 455 מ' המותר לשם מימוש הזכויות המותרות
- סטייה מנספח הבינוי לרבות אי-שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף לשם מימוש הזכויות,

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

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס 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 הקשת 17, שלושת החיצים 1

7065/123	גוש/חלקה	23-0912	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	20/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3595-017	תיק בניין
503.00	שטח	22-02068	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יובל עמיר צדוק

הקשת 17, תל אביב - יפו 6676240

עורך הבקשה

אמנון מידד

צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2230, קומה בה מתבצעת התוספת: קרקע, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, מבוקשים שינויים פנימיים: תוספת בניה בקומת קרקע כולל מיגון ותוספת קומת מרתף, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אברהם ארונוב - שלושת החיצים 3, תל אביב - יפו 6676203, זיוה ארונוב - שלושת החיצים 3, תל אביב - יפו 6676203	המתנגדים טוענים שהבקשה תגרום לחסימת שביל הגישה המשותף מרחוב שלושת החיצים לכיוון הכניסה לדירתם.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	במסגרת הבקשה ניתן פתרון חלופי כנדרש לסידור שבילים משותפים עבור גישה לבניין (רוחב 1.10 מ' לפחות)	מומלץ לא לקבל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יוסי איסרלס)

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד), חפירת מרתף חלקי עם מדרגות פנימיות מהדירה ושינויים בפיתוח השטח.
כולל ההקלות הבאות:

- בניה בחריגה של עד 10% מקו הבניין המותר של 4.55 מ' .**
-בניית ממ"ד כתוספת לבניין קיים במרחק של 3 מ' עד גבול המגרש לעומת 4.55 מ' המותרים ובדומה לקיים באגף השכן.
2. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה כוללת פתרון חלופי לפיתוח השטח כנדרש וללא פגיעה במתנגד.
-ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניה קיימת בבניין או בתחום המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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	הריסה בפועל של כל החורג .
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
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 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 42

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

- 1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד), חפירת מרתף חלקי עם מדרגות פנימיות מהדירה ושינויים בפיתוח השטח.**
כולל ההקלות הבאות:
-בניה בחריגה של עד 10% מקו הבניין המותר של 4.55 מ' .

-בניית ממ"ד כתוספת לבניין קיים במרחק של 3 מ' עד גבול המגרש לעומת 4.55 מ' המותרים ובדומה לקיים באגף השכן.

2. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה כוללת פתרון חלופי לפיתוח השטח כנדרש וללא פגיעה במתנגד.

ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניה קיימת בבניין או בתחום המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

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

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

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	הריסה בפועל של כל החורג .
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
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 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

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 שילר שלמה 3

6985/89	גוש/חלקה	23-1302	בקשה מספר
קרית שלום	שכונה	28/08/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	3653-003	תיק בניין
500.00	שטח	21-01814	בקשת מידע

מבקש הבקשה

נעם קוסט

שילר שלמה 3, תל אביב - יפו 6683754

עורך הבקשה

טל יער קוסט

אלעזר החורני 8, תל אביב - יפו 6200224

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 1.00 הרחבת דיור: מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2 קומה בה מתבצעת התוספת: א' + ב', שטח התוספת (מ"ר): 84.03, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 131.53, כיוון התוספת: לאחור לצד, מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינוי התכנון וחלוקה שונה של החדרים בקומה 1, תוספת אחרת: תוספת שטח בקומה 1 ובניית 40 מ"ר על הגג בהתאם לתכנית ג'1/ פירוט המבוקש לתוספת בניה בקומת הגג: כיוון התוספת: אחור צד, שטח התוספת (מ"ר): 40.00, שטח פרגולה (מ"ר): 20.37, חומר הפרגולה: קלה, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.00, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.20

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יוסי איסרלס)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרום-מזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מחומר קל מעל מרפסת הגג.

כולל ההקלות הבאות:

- הרחבה ללא רצף מעבר לקונטור דירת השכן לשם מימוש הזכויות
 - הרחבה בחריגה מטיפוס לשם מימוש הזכויות
- בקשת ההקלה לאי-שמירת הנסיגה לחזית בבניה על הגג אינה רלבנטית לבקשה זו.

ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניה קיימת בבניין או בתחום המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1356 ט.

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 הריסת כל בניה חורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש.
2	היה והכל/או חלק מהנאמר לעיל נמצא במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים יש לצרף תצהיר חתום אצל עו"ד למי שייכת הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם במפרט הבקשה
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 43

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הדרום-מזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מחומר קל מעל מרפסת הגג.

כולל ההקלות הבאות:

1. הרחבה ללא רצף מעבר לקונטור דירת השכן לשם מימוש הזכויות
 2. הרחבה בחריגה מטיפוס לשם מימוש הזכויות
- בקשת ההקלה לאי-שמירת הנסיגה לחזית בבניה על הגג אינה רלבנטית לבקשה זו.

ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניה קיימת בבניין או בתחום המגרש והוא מתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

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	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 1356 ט.

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	הריסת כל בניה חורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש. היה והכל/או חלק מה.נאמר לעיל נמצא במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים יש לצרף תצהיר חתום אצל עו"ד למי שייכת הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם במפרט הבקשה
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 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 ראב"ד 24

6973/22	גוש/חלקה	19-1198	בקשה מספר
שפירא	שכונה	03/10/2019	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	3534-024	תיק בניין
256.00	שטח	18-02573	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יריב בן זקן

הררי רפול 1, ירושלים 9758101 דרור בן-זקן

הררי רפול 3, ירושלים 9758103

עורך הבקשה

מיטל שחר

ברוריה 1, רמת גן 52526

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: שימושים מותרים לפי ע1 - חדר כושר ומועדון דיירים,

בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: לובי ומחסן, כמות חנויות: 4,

בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 4,

על הגג: אחר: דירת גג לפי ג1,

בחצר: שטחים מרוצפים, אחר: פלרים, חניה וגינון קדמי, כמות מקומות חניה: 4, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר):

1.5

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	תמר צוברי -	אנו השכנים הגרים ברח' דרך שלמה 170 ו168 משפחות צוברי וצימרמן, מתנגדים לבניה גבוהה מזו שהוסכם עליה בפגישה שנערכה בעיריה, עם ארנון גלעדי וזורון ספיר ותושבי שכונת שפירא והגב' גינסבורג. בפגישה הוחלט שלא לשנות את אופי השכונה ולשמר את אופי הבניה הנמוכה כלומר - 2.5 קומות בלבד.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	עפ"י התב"ע נ יתן לבנות 3 קומות+בניה חלקית על הגג. בקשה המקורית שהוגשה הוועדה המקומית לא אשרה את תוספת הקומה הרביעית שפורסמה כהקלה. ועל החלטת הוועדה המקומית הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית וזו אישרה את תוספת הקומה בתנאים מסוימים. במסגרת הדיון הנוסף, מובאת לאישור תוספת הקומה הרביעית בהמשך להחלטת וועדת הערר בנדון.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

א. בהמשך להחלטת ועדת ערר מ 3/12/20, **לאשר את הבקשה המתוקנת להקמת בניין חדש, בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 4 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:**

- **תוספת קומה מעל 3 הקומות המותרות לצורך ניצול זכויות, כאשר השטח בין העמודים בעורף קומת הקרקע, ישמש כמשותף לרווחת הדיירים וירשם בהתאם בתקנה 27;**
- **הסדרת פתרון חניה באמצעות מעלית רכב במרווח הצדדי מעבר לקו הבניין;**

ב. לדחות את ההתנגדות לתוספת הקומה הרביעית שכן תוספת קומה זו אושרה בהמשך להחלטת ועדת הערר בעניין זה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מייד לאחר קבלת היתר הבניה יש לתאם עם אגף שפ"ע את העתקת העצים, ההעתקה תבוצע על ידי אגף שפ"ע.
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע. 1. בטרם תחילת העבודות יש לפנות בנושא זה למר עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה טל' 03-7634406 לפעול בהתאם להנחיותיו. 2. מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום ואחראי לביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה.

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 "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת 8 עצי ברכיכטון הסלע שיועזו להעתקה לשטח ציבורי
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

- | | |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| # | התנאי |
| | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 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 | הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירות בקומה העליונה, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. |
| 4 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 5 | קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 44

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-24-2 מתאריך 01/05/2024:

- א. בהמשך להחלטת ועדת ערר מ 3/12/20, לאשר את הבקשה המתוקנת להקמת בניין חדש, בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 4 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת קומה מעל 3 הקומות המותרות לצורך ניצול זכויות, כאשר השטח בין העמודים בעורף קומת הקרקע, ישמש כמשותף לרווחת הדיירים וירשם בהתאם בתקנה 27;
- הסדרת פתרון חניה באמצעות מעלית רכב במרווח הצדדי מעבר לקו הבניין;
- ב. לדחות את ההתנגדות לתוספת הקומה הרביעית שכן תוספת קומה זו אושרה בהמשך להחלטת ועדת הערר בעניין זה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מייד לאחר קבלת היתר הבנייה יש לתאם עם אגף שפ"ע את העתקת העצים, ההעתקה תבוצע על ידי אגף שפ"ע.
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע. 1. בטרם תחילת העבודות יש לפנות בנושא זה למר עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה טל' 03-7634406 לפעול בהתאם להנחיותיו. 2. מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך להכנת מפרט איטום ואחראי לביצוע כל הוראות המשרד להגנת הסביבה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת 8 עצי ברכיטון הסלע שיועדו להעתקה לשטח ציבורי
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומה העליונה, כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

[עיר ללא הפסקה](#)



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה

הגשה מקוונת: 14343 בקשת רישוי: 19-1198
עמ' 166

החלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך שלמה 148, דרך שלמה 150, דרך שלמה 152, דרך שלמה 154, בעל העקידה 46,
בעל העקידה 48

6973/240	גוש/חלקה	21-0761	בקשה מספר
שפירא	שכונה	06/06/2021	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0414-152	תיק בניין
1,927.00	שטח	19-01174	בקשת מידע

מבקש הבקשה

בוני ערי דן בע"מ

ת.ד. 153, אשדוד 7710101 מיני ון בע"מ

מקור חיים 23, תל אביב - יפו 6603725

עורך הבקשה

אורית מילבואר אייל

שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 969.4, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרים טכניים, חדר שנאים, חניות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, כמות חנויות: 6, כמות חדרי שירותים: 6, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנויות, כמות קומות מגורים: 5, כמות יח"ד מבוקשות: 47, על הגג: חדר מכונות מיזוג אויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: יציאה מחדר המדרגות לגג, גג המעלית, מנדפים, קולטים, מעבי מ.א, גנרטור, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: בנייה חדשה של 2 בנייני מגורים בני 4 קומות + גג, מעל מסד משותף של קומה מסחרית וחללים ציבוריים לטובת דיירי הבניין, נפח חפירה (מ"ק): 9,000.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

בהמשך לחוו"ד תנועה וחניה במכון הרישוי מיום 07/07/22, לתקן את חוו"ד הוועדה מיום 30/06/21 לעניין תקן החניה הנדרש ולאשר הפחתה של 1 מ"ח הנדרשים למילוי דרישת התקן עד לסך של 31 מ"ח הנדרשים.

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

תנאים למתן היתר

התנאי

התנאי #	
1	סימון יח"ד המיועדות לבני המקום בצורה ברורה לצורך רישומן בתקנה 27
2	הצגת אישורו הסופי של אגף הנכסים לעניין העוגנים ורישום זיקת הנאה בחזית הקדמית לרח בעל העקידה

תנאים בהיתר

התנאי #	
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף להתחייבות בעל ההיתר מיום 19.10.22 לעמידה בתנאי כתב ההתחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני החניה.
3	העבודות תתבצענה בשני שלבים:
	שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם.
4	שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'.
4	כתב התחייבות לעמידה בכל הדרישות הסביבתיות עליו חתם מבקש ההיתר ביום 25.10.22 מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5	חו"ד אקוסטית של היועץ לאקוסטיקה של הפרויקט ע.ליבני הנדסת אקוסטית מתאריך: 26.03.23 תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
6	(א) הבטחת אמצעי מיגון למניעת מטרדי זיהום אויר ורעש והבטחת פרטיות הכניסות למגורים כאמור בסעיף 13.א.2 בתקנון תכנית 2472.
7	תחילת הריסה ותחילת דיגום יתואמו מראש מול המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות סביבה וקיימות. הרס המבנים בשטח התכנית יבוצע ללא הרס הרצפות. לאחר הרס המבנים יש לבצע מידית את תכנית הדיגום שאושרה. השלמת הטיפול בזיהום, אם ימצא, וקבלת מכתב שחרור מהמשרד להגנת הסביבה יהוו תנאי מקדים לכל פעולה לצורך בניה לרבות דיפון/חפירה. בהתאם לתוצאות דיגום גז הקרקע יוחלט על צורך במיגון למבנה. תוכניות האוורור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה. פליטת גנרטור על הגג
9	יותקן מיגון דירתי להפחתת רעש מתנועת כלי רכב עפ"י הנחיות האקוסטיקאי, כך שבתוך חדרי מגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מפלס הרעש מעל 64 דציבל בשעת השיא של הרעש.
10	חוות דעת אקוסטית של ע. לבני מתאריך 3/5/20, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי #	
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה. במידה ויתגלו ממצאי אסבסט, יש להציג היתר לעבודות באסבסט מהמשרד להגנת הסביבה כתנאי לתחילת עבודות.
3	קבלת אישור מחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

	#	התנאי
4		לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5		הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6		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 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		הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2		מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום 18.7.23
3		מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום 18.7.23
4		הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. רישום הדירות לבני המקום
5		הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע כוון רח' בעל העקידה כזיקת הנאה ע"ש העירייה.
6		הגשת אישור לגמר מהמשרד להגנת הסביבה לכך שאין לו דרישות נוספות מבעל היתר.
7		הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפורטנה תוצאות המדידה והמסקנות שתאמתנה את תנאי ההיתר, ההנחות, המסקנות, וההנחיות של חו"ד האקוסטית שבנדון. בצירוף אישור בכתב של היועץ כי כל האמצעים שהומלצו בחו"ד שבנדון, ננקטו בפועל, לרבות אישורו להתקנת ציוד מיזוג האויר על לפי תוכנית האדריכלות ובכפוף להגדרת רמת הרעש שלהן כמפורט בדו"ח האקוסטי המצ"ב, וכי אין חריגה ממפלסי הרעש המותרים למבנה עצמו ולסביבה (מהמערכות של המבנה, שבבקשה להיתר, והמערכות שבסביבתו) עפ"י החוקים, התקנות וחוקי העזר.
8		רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה .
9		קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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		בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
12		יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר.
		האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך המבנה ובסביבתו תואמת לכל דין.
		האישור יכלול תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.
13		יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
14		יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.

התנאי 15 יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.

התחייבויות להוצאת היתר

התנאי 1 הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים כרכוש משותף ע"ש כל דיירי הבניין;
2 הגשת התחייבות להשתתפות בתשלום קרן חניה עבר מ"ח החסרים למילוי התקן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 45
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:**

בהמשך לחוו"ד תנועה וחניה במכון הרישוי מיום 07/07/22, לתקן את חוו"ד הוועדה מיום 30/06/21 לעניין תקן החניה הנדרש ולאשר הפחתה של 1 מ"ח הנדרשים למילוי דרישת התקן עד לסך של 31 מ"ח הנדרשים.

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

#	תנאי
1	סימון יח"ד המיועדות לבני המקום בצורה ברורה לצורך רישומן בתקנה 27
2	הצגת אישורו הסופי של אגף הנכסים לעניין העוגנים ורישום זיקת הנאה בחזית הקדמית לרח בעל העקידה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר כפוף להתחייבות בעל ההיתר מיום 19.10.22 לעמידה בתנאי כתב ההתחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני החניה.
3	העבודות תתבצענה בשני שלבים: שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם. שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'.
4	כתב התחייבות לעמידה בכל הדרישות הסביבתיות עליו חתם מבקש ההיתר ביום 25.10.22 מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5	חוו"ד אקוסטית של היועץ לאקוסטיקה של הפרויקט ע.ליבני הנדסת אקוסטית מתאריך: 26.03.23 תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
6	א) הבטחת אמצעי מיגון למניעת מטרדי זיהום אויר ורעש והבטחת פרטיות הכניסות למגורים כאמור בסעיף 2.א.13 בתקנון תכנית 2472.
7	תחילת הריסה ותחילת דיגום יתואמו מראש מול המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות סביבה וקיימות. הרס המבנים בשטח התכנית יבוצע ללא הרס הרצפות. לאחר הרס המבנים יש לבצע מידית את תכנית הדיגום שאושרה. השלמת הטיפול בזיהום, אם ימצא, וקבלת מכתב שחרור מהמשרד

#	תנאי
	להגנת הסביבה יהוו תנאי מקדים לכל פעולה לצורך בניה לרבות דיפון/חפירה. בהתאם לתוצאות דיגום גז הקרקע יוחלט על צורך במיגון למבנה.
8	תוכניות האזור ושאלון יהיו נספחים להיתר בניה. פליטת גנרטור על הגג
9	יותקן מיגון דירתי להפחתת רעש מתנועת כלי רכב עפ"י הנחיות האקוסטיקאי, כך שבתוך חדרי מגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מפלס הרעש מעל 64 דציבל בשעת השיא של הרעש.
10	חוות דעת אקוסטית של ע. לבני מתאריך 3/5/20, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	יש לבצע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה. במידה ויתגלו ממצאי אסבסט, יש להציג היתר לעבודות באסבסט מהמשרד להגנת הסביבה כתנאי לתחילת עבודות.
3	קבלת אישור מחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6	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 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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2	מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום 18.7.23
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום 18.7.23
4	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.רישום הדירות לבני המקום
5	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע בכון רח' בעל העקידה כזיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	הגשת אישור לגמר מהמשרד להגנת הסביבה לכך שאין לו דרישות נוספות מבעל ההיתר.
7	הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפורטנה תוצאות המדידה והמסקנות שתאמתנה את תנאי ההיתר, ההנחות, המסקנות, וההנחיות של חו"ד האקוסטית שבנדון. בצירוף אישור בכתב של היועץ כי כל האמצעים שהומלצו בחו"ד שבנדון, ננקטו בפועל, לרבות אישורו להתקנת ציוד מיזוג האויר על

#	תנאי
	לפי תוכנית האדריכלות ובכפוף להגדרת רמת הרעש שלהן כמפורט בדו"ח האקוסטי המצ"ב, וכי אין חריגה ממפלסי הרעש המותרים למבנה עצמו ולסביבה (מהמערכות של המבנה, שבבקשה להיתר, והמערכות שבסביבתו) עפ"י החוקים, התקנות וחוקי העזר.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה .
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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	בעת מתן תעודת אכלוס/גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו
12	יש להגיש אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים, וזאת כתנאי לקבלת תעודת גמר. האישור יהיה מסמך חתום על ידי מתכנן הסידורים האקוסטיים ובו יודיע המתכנן בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל הסידורים האקוסטיים וכי רמת הרעש בתוך המבנה ובסביבתו תואמת לכל דין. האישור יכלול תוצאות של בדיקות אקוסטיות שבוצעו בפועל במבנה. הבדיקות יבוצעו רק לאחר השלמת הבניה והתקנת והפעלת כל המערכות שבתוכו.
13	יש להגיש את אישור מתכנן התנועה כי "הושלם ביצוע של כל הסדרי התנועה והחניה בהתאם להיתר הבניה" (יש לציין את מספר ההיתר/היתרים).
14	יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
15	יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.

התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי
1	הגשת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים כרכוש משותף ע"ש כל דיירי הבניין ;
2	הגשת התחייבות להשתתפות בתשלום קרן חניה עבר מ"ח החסרים למילוי התקן

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 נחלת בנימין 97

8983/29	גוש/חלקה	22-2117	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	22/12/2022	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0003-097	תיק בניין
192.00	שטח	19-02419	בקשת מידע

מבקש הבקשה

משה מנצור
החושן 92א, נוף איילון 9978500

עורך הבקשה

אלן אהרונוף
ת.ד. 73122, מבוא מודיעים 7312200

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 243.5, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: סככה מקורה לאופניים, מסחר חנויות, כמות חנויות: 2, כמות חדרי שירותים: 2, בקומות: קומה מסחרית עבור: 2 חנויות, כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 8, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, בחצר: שטחים מרוצפים, אחר: סככה מקורה לאופניים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 2,

נפח חפירה (מ"ק): 550.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

לא ניתן לאשר את הבקשה שהוגשה במסלול תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) שכן המבנה הוא מבנה נמוך שתמ"א 38 אינה חלה עליו ולאור זאת לא ניתן לאשר את היקף הזכויות המבוקשות (2 קומות נוספות) החורגות מכוח התכניות התקפות החלות במגרש.

תנאים למתן היתר

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

התנאי	#
אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.	4
הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).	5
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.	6
תשלום אגרות והיטלים.	7
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.	8
במידה והוועדה תדרוש נסיגה בקו בנין יש לחזור לאגף הנכסים ולחתום על כתב התחייבות לענין זיקת הנא למדרכה.	9

תנאים בהיתר

התנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	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
ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה	3

תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו	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
במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.	4
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.	4
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.	

תנאים לאיכלוס

התנאי	#
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.	1

תנאים לתעודת גמר

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

- | # | התנאי |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 4 | קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס |
| 5 | יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

ליאור שפירא: מתן זכות טיעון. לפניכם יש מכתב של עורך הדין. הראלה אברהם אוזן: הבקשה שנמצאת בפנינו, בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש, לפי תמ"א 38. כשהבקשה נכחנה על ידינו אנחנו סברנו שהמבנה שרוצים להרוס אותו הוא מבנה שזכאי לקבל תמ"א 38. לכן הועדה המקומית דנה וקיבלה ב-27/09/23 החלטה לאשר את הבקשה הזאת לפי תמא 38. נמצא שהבניין לא עומד בתקן של תמ"א 38 ולכן הועדה לא יכלה לאשר את הבקשה כפי שהיא אושרה. מכיוון שיש כאן בקשה מאושרת יש זכות טיעון למבקשי ההיתר בפני הועדה המקומית, לפני שהועדה המקומית מקבלת החלטה האם לבטל את ההחלטה שלה או להשאירה על כנה. ליאור שפירא: אנחנו דנים היום בביטול ההחלטה. מאיר אלואיל: לא יצא היתר.

ליאור שפירא: אני הבנתי מתי שהוגש תיק מידע בתחילת שנות ה-2020 ולכן היה ניתן לעשות תמ"א 38 בבניין הם הגישו אחר כך מפת מזידה, עוד תוכניות חשמל, איפשהו בדרך קיים גיליון 9 שמונע את התמ"א ומצמצם את הזכויות, היה פרסום לפי 77, 78. הגענו לסיטואציה שהועדה הזו אישרה את הבקשה להיתר ואחר כך באיזשהו שלב שהם עשו את סיום בדיקת התנאים עם גורמי המקצוע, גילינו שלא ניתן לאשר. אתם אומרים או בית המשפט אומר ואתם נאלצים לקבל, מאחר ופסק הדין או החלטה של בימ"ש העליון התקבלה לפני שניתן ההיתר, גם אם אנחנו מאוד רוצים לתת ההיתר אנחנו לא יכולים. מאיר אלואיל: מדויק.

ליאור שפירא: ההחלטה אומרת שברגע שהגיליון פורסם זה מבחינתם היום הקובע, ולא נתנו את ההיתר עד אז, ולא תחילת תיק המידע. יש לי שאלה: אם הם היו מגישים עד יולי 2020 זה היה מתגבר על פסק הדין? אוגוסט 2020, אם הם היו מגישים עד יולי 2020 זה היה מתגבר על פסק הדין? הראלה אברהם אוזן: לא, כי פסק הדין דיבר על מועד קבלת ההחלטה של הועדה. ליאור שפירא: פסק דין כללי, שקבע את הנוסחה, אם אנחנו היינו מקבלים את ההחלטה לפני השינוי זה היה בסדר, ואם קיבלנו את ההחלטה אחרי זה, זה לא. מלי פולישוק: מה שאתה אומר בעצם, שאין שיקול דעת של הועדה? ליאור שפירא: נכון. לצערי אגב יש הרבה צדק בדברים שנכתבו במכתב. עו"ד פסטרנק יצחק: אני רוצה לומר שחשוב שכאשר אתם מקבלים את ההחלטה, תסתכלו על אותם אנשים שיושבים מאחור, הם היזמים הם אנשים רגילים כמוכם, שהם משכנו רכוש שלהם משועבדים עד הראש בשביל הגשת הבקשה.

ליאור שפירא: רצוי שתעזרו לנו לקבל החלטה כפי שאתה רוצה, דעתנו לא נוחה עם ההחלטה של גורמי המקצוע. אנחנו כבולים בעקבות פסק דין רומנילי, תסביר לנו למה במקרה הספציפי הזה אנחנו יכולים לסטות מההחלטה שאנחנו לא קבענו.

יצחק פסטרנק: התחלנו את התהליך ב-14.1.2020, זאת אומרת שנכון להיום 4.5 שנים נמצאים במסדרונות בתהליך. לא היה שום שיהוי וכל ההתנהלות הפנימית חשופה בפניכם בפנינו לא, אבל אנחנו יודעים את האמת ולא היה שום עיכוב מבחינתנו אף פעם בכל השלבים של הבקשה להיתר. חשוב מאוד לומר

שבתחילת הדרך נתקלנו במסוכה ראשונה, זאת הייתה תוכנית השימור גרמה לנו לשנות את הבקשה להיתר המקורית ולהתאים אותה להוראות של תוכנית השימור, אנחנו עשינו שמיניות באוויר כדי לעמוד באותם תנאים ונכון להיום הבקשה עומדת בתוכנית השימור של האזור, יש פה אינטרסט לציבור כן לקבל בכל זאת ולהמשיך הלאה עם ההיתר, כיוון הבניין שייבנה הוא ייבנה כשהוא מתאים להוראות של תוכנית השימור והאזור ירוויח מזה. עכשיו נוסף מה שקרה, בתאריך 14.8.2021 נכנס לתוקף אותו תיקון ולא בשנת 2020, ההוראה של הגיליון נכנסה לאחר שנה מהפרסום. מה שקרה אם תסתכלו בנספח ב' שזה בעצם הנושא של הפרוטוקול של דיון 09/2023, אתם רואים במהלך הדרך, בתאריך 29.12.21, התקבלה ההמלצה של תחנת הקונסטרוקציה, הגורם ההנדסי הכי בכיר, שאמור לטפל בבקשות הללו, התקבלה המלצה של צוות ההתנגדויות באותו היום של הדיון. זאת לא הייתה הפתעה שבדיון בטעות לא שמנו לב, עוד ב-2021 נערכה התלבטות משפטית של העירייה בתוך הגורמים של העירייה האם לאפשר להמשיך בהליך או לא, אני גם צירפתי לכם מסמך של ישראל דוד, היועץ ההנדסי החיצוני שלכם, הוא חבר בוועדת ההיגוי של שינוי התקן 413, זאת אומרת אי אפשר לבוא ולומר שהוא לא ידע, כולם ידעו שהולך להיות השינוי הזה וידעו שכל ההליכים של אישור התוכנית והכנתה לקראת דיון שבסופו של דבר זה קרה ב-2023, ידעו על השינוי של גיליון תיקון מספר 9 וקיבלו החלטה מושכלת, בכל זאת לאפשר עם הבקשה להיתר וכאשר נכנסה לדיון בשנת 2023, זה אחרי שהרבה פעמים שדנו האם להמשיך או לא להמשיך, וגם קשה לקבל את המילה טעות, היועץ ההנדסי, הוא היה אחד ההוגים של התיקון הזה.

ליאור שפירא: אם נזרום עם דעתך שזה לא הייתה הפתעה ולא טעות, האם זה בסמכותנו שאנחנו יודעים שזה לא ניתן?

יצחק פסטרנק: אני חושב שכן, 22 סיבות, עכשיו חלק מההודעה שאנחנו קיבלנו, שהיא נספח ד', זה היה מכתבה של הגברת נורית ארגש, מ-14.4.24, שאגב לי הוא מאוד צרם, בהודעה שאנחנו קיבלנו שהישיבה, מטרתה היא לבטל ולא לדון ולראות מה ניתן לעשות. ההרגשה שלנו, שאנחנו באים לבטל את ההחלטה ואחר כך נתראה בבית המשפט העליון. חלק מהנימוקים לדימון, מאחר ולאחרונה התקבלו החלטות בוועדת ערר ב-2 פרויקטים בתל אביב, אחד ברש"י בתל אביב, והשני ברחוב מרכולת 3, אנחנו חושבים שאתם לא יכולים להמשיך, זה בעצם התרגום שלי למכתב הזה, אז עשיתי את החיים קלים, כנספח ז' צירפתי טבלה מרכזת ששם פירטנו כמה הפרויקט שלנו שונה מאותם פרויקטים אחרים. חברי הוועדה יודעים כי כל נושא הקניית הזכות להיכנס בהוראות של תוכנית תמ"א 38 זאת לא זכות קנויה, אלא צריך שיקול דעת כדי לאפשר ליזם לקבל את ההקלות הללו, כי יש גם תמריצים, זה לא דבר שמקבלים אוטומטית, בניגוד למקרים אחרים שנדונו בוועדת ערר כאן בתל אביב, במקרה שלנו הגורמים ההנדסיים במהלך הדרך נתנו את המלצתם בכתב, שהבניין שלנו ראוי לו להיכנס בהוראות תמ"א 38, זאת אומרת שהגורמים ההנדסיים בעירייה סברו בצורה מאוד יסודית שהפרויקט הזה כפרויקט, ראוי שהוא כן יהיה תחת כנפי תמ"א 38 ולא מתוקף תוכנית אחרת, מאחר וכרגע יש פה עניין שוועדה צריכה להפעיל שיקול דעת אם לאפשר ליזם להיכנס בהוראות של התוכנית הזאת, שיקול הדעת הזה המקצועי הזה הופעל. עכשיו, עוד עניין של שיקול דעת, האם הפרויקט הספציפי הזה, צריך לשאול את עצמנו, האם התיקון החמיר מבחינה הנדסית או הקל מבחינה הנדסית, אני אומר שזה לא השתנה שעכשיו מבחינה הנדסית לאור ההגדרה החדשה של הגיליון תיקון, אז המבנה נהיה מסוכן הנדסית לא, ולא.

ליאור שפירא: זמן טיעון שלך מוגבל בזמן, אתה מבזבז אותו בדברים שאנחנו לא נדון בהם. אני מזכיר לך שאנחנו אישרנו את הפרויקט הזה בוועדה הזו, אל תשכנע אותנו. תכוון אותנו, נתחיל מהבסיס לו עכשיו היית צריך להגיש את התוכנית, האם היא עומדת בהתאם לתנאים של גיליון מספר 9.

יצחק פסטרנק: אין מחלוקת שנכון לעכשיו הפרויקט לא עומד.

ליאור שפירא: הטענה כפי שאתה מציג אותה בפנינו, היא כתוצאה מזה שגורמי המקצוע אישרו, דנו, הכירו את המגבלה אבל התעלמו ממנה, הגיעה לוועדה הכרנו את המגבלה, והתעלמו ממה והיום קם מישהו ואומר "המלך עירום" אם כל הכבוד שאישרתם ודנתם, אתם לא יכולים. ואז גורמי המקצוע שלנו מפנים אותנו לדין רומנילי, אם ההחלטה שלנו ניתנה אחרי התיקון ומאחר ואנחנו יודעים שהתיקון חוקק ב-08/21 ואנחנו קיבלנו רק ב-2023, הסיטואציה שאנחנו קיבלנו את ההחלטה לאחר מכן, זה לא תקף, איך אני מתגבר על הדבר הזה? אני מסתכל מתי הכנסתם את התוכנית זה איפשהו 01/2022.

יצחק פסטרנק: יושב כאן האדריכל שיכול להסביר לכם, אתם צריכים את המגבלות של התוכנית המקוונת.

ליאור שפירא: מתי הגשתם את התוכנית?

אדר' יצחק חלפון: ב-14/05/21 מולאו כל התנאים בכל המגירות ברישוי, למעט מגירה אחת של קונסטרוקציה, שמשום מה לא התקדמה, נתקעה במקומה. יש את כל התכתובת מתועדת אצלכם. נספח ו' למכתב.

ליאור שפירא: כותב עורך הדין, ביום ה-29.12.21, סעיף 2.1.6 למכתב שלכם. יצחק חלפון: כותב ישראל דוד ב-29.12.21 שרק עכשיו התקבלו התוכניות. הוא אפילו כותב חוות דעת מבחינתו לאשר את התוכנית. אותי זה מקומם שלא כי זה לא ה-29.12.21, מה-14.5.21 בתכתובת שמתרעת על פני לפחות 20 התכתובות, אני כותב לנדב תשחרר אותי. ונדב כותב שיש התייעצויות משפטיות. תסתכלו על נספח ו' שנדב בר מאשר בכתב ב-14.7.21 שכלל החומר היה בידיו. משה חלפון אמר שנשארה מגירה אחת של קונסטרוקציה.

תסביר לי את סעיף 2.1.6, מה זה אומר?

יצחק פסטרנק: סעיף 2.1.6, לוקח זמן עד שאתה מגיש את כל המסמכים, כותב נדב בר מתנצל וכי הוא מאשר שהכל התקבל ב-14.7.21, לפני כניסה של התיקון הזה, הוא מתנצל על העיכוב הרב שקשה לנו עם המשרד החיצוני שלקחנו.

ליאור שפירא: אני שואל שאלה ספציפית, סעיף 2.1.6 במכתבך, תסביר לי?

יצחק פסטרנק: אנחנו ב-14.7.21 הגשנו מבחינתנו את כל החומר הנדרש, נספח ו' למכתב שלנו. לקח זמן ורק ב-29.12.21 אישר המכון החיצוני שאכן הבקשה תואמת וניתן להתקדם הלאה. ליאור שפירא: הפער בין מה שאנחנו יכולים לאפשר להם, לדעתי למה שהם יבקשו הוא לא כל כך דרמטי, מה הפערים בינינו, אם הם היו מגישים על פי התקן להגיש לפי התב"ע, מבחינת זכויות? מאיר אלואיל: צריך שיתוף פעולה לתיקון הבקשה. הייתי רוצה להתייחס למשהו אחד קטן, גם היום הולכת להתבטל תמ"א 38, הם לוקחים סיכון אם הם יכנסו או לא יכנסו, שטף הבקשות שנמצאות במערכת, הם לקחו סיכון גדול כי הם העריכו כי הבקשה תידון בוועדה, עוד שהגיליון הקודם תקף, אבל מה לעשות כמגישים בקשה היום, אתה לא מגיע לוועדה אחרי חודש, יש את שומרי הסף הראשוניים של הבקשה, זה עורכי הבקשה, הם שומרי הסף של היזמים, האם אני עכשיו שם את הכסף שלי על קרן הצבי, הם היו צריכים לומר לו, האם יש סיכוי או אין סיכוי. הסיכון התקבל ביום הראשון שהתקבלה על ידי עורכי הבקשה יחד עם המבקשים.

ליאור שפירא: לו עכשיו היינו מבטלים את הבקשה, מה המשמעות?

יבגניה פלוטקין: קודם כל צריך לשאול את עורך הבקשה, וכמובן שהבניין לא זכאי לתמריצים של תמא 38, יצטרכו לבקש הקלות כמותיות, האם הוא יפרסם הקלות, לתוספת קומות, 6% הקלה, וכל ההקלות שאנחנו יודעים להמליץ, אני מדברת לא על תמריצי תמ"א, האם זה יספק את התכנון המוצע. זה קומות בהתאם לזכויות תמ"איות, 2.5 קומות, אני לא יודעת אם זה הקלות אם יבקשו היום, הם יספקו את התכנון המוצע, מבחינה הקלות כמותיות אם תוגש בקשה חדשה כמובן שהיא תוגש מכוח תבע ותקנות. ליאור שפירא: אבל זה בכל מקרה בקשה חדשה. אי אפשר לתקן את הבקשה הזאת. יבגניה פלוטקין: זאת החלטה שלכם, זה פרסום.

אורנה ברביבאי: אנחנו יודעים שיש החלטות כאלה נוספות שהתקבלו בטווח הזמנים שחרג וההחלטה הזאת יש לה משמעות תקדימית להחלטות אחרות שהתקבלו?

הראלה אברהם אוזן: ההחלטה של הוועדה המקומית קיבלה היא בניגוד לפסק הדין של בית משפט העליון, אני לא שמעתי מחברי התמודדות עם פסק הדין של בית המשפט העליון. חוות הדעת של ישראל דוד באה ואמרה אפשר בכפוף לאישור הוועדה המקומית ובכפוף והשירות המשפטי, הוא כתב אותה בעוד מקרים, וב-2 המקרים האחרים שהוא כתב אותם, ואז זה כבר הובא לתשומת לבנו, הוועדה לא אישרה את הבקשות האלה, זה הלך לוועדת הערר וועדת ערר אמרה שלא ניתן לאשר אותן, זאת אומרת אנחנו עם 3 החלטות, אחת שהגיעה לבית משפט עליון ועוד 2 החלטות נוספות של ועדת הערר בדיוק באותה סיטואציה לחוות הדעת של ישראל דוד, במרכולת 3, ברש"י 28, אם אני מדברת, חוות הדעת הזאת לא הובאה מעולם לידיעת השירות המשפטי בזמן אמת. הכל נודע אלינו בדיעבד.

מלי פולישוק: זאת לא דרישה להביא את חוות הדעת שלנו, טרום ההחלטה.

הראלה אברהם אוזן: חוות הדעת הועברה לגורמי המקצוע.

מלי פולישוק: השאלה שלי, האם חוות הדעת שלו כן אמרה שזה אפשרי?
הראלה אברהם אוזן: מי אמר שזה אפשרי. חוות הדעת של ישראל דוד צורפה למכתב, הוא אמר היות
והסעיף הזה מתייחס למבנה נמוך וזה נכנס לתוקף ב-08/21, הבקשה התקבלה לראשונה לפני תאריך זה,
אני ממליץ.

אורנה ברביבאי: – נראה שאנחנו עשינו טעות, בהגדרה החלטנו החלטה למרות שהיה פסק דין שלא אפשר
לנו להחליט את זה, והשאלה היא איפה אנחנו יכולים להרשות לעצמנו לעמוד כעת אחרי שעשינו טעות,
האם יש אופציה בכלל להגיד מקור ההחלטה היה שגוי, קורה, מי שלא עושה לא טועה, ומכאן אנחנו אומרים
עצם שזה אנחנו קיבלנו החלטה שגויה אנחנו עומדים לצדו של המבקש כי מהותית אישרנו עקרונית את
הפנייה שלו אז. איפה אנחנו לוקחים יותר סיכון משפטי ולהגיד אנחנו ניצבים מול העותר או מול הפונה
ואומרים אנחנו שגוינו ואנחנו הולכים עם השגיאה ואומרים זאת הטעות שלנו ולכן אנחנו עושים את זה, ומה
השפעה וחשיפה לפניות נוספות שיגיעו אלינו בהמשך.
ליאור שפירא: שאלת הביניים ניתנה, אבל אנחנו יכולים לקבל החלטה.
תבדוק אם יש להם מוכנות למשא ומתן הזה.

יצחק פסטרנק: לבוא לומר ש-4.5 שנים זה סיכון סביר שכל מגיש בקשה צריך לקחת את זה, אני דוחה, כל
בן אדם סביר שאין דבר כזה.

ליאור שפירא: אתה חייב להיות קשוב לחברי הוועדה, לא גורמי המקצוע. תעזור לנו.
יצחק פסטרנק: לעניין פסק הדין שמרחף פה, פסק הדין בקבוצת המזרחי, בסעיף 9.2.3 לבקשה, ניתח על ידי
כב' השופטת רונן, ניתח בצורה ברורה את המשמעות של פסק דין רומנילי ובניגוד לנוהג אני קורא לזה,
שבועדות ערר שהתחילו לשכפל את ההחלטות שלהן, אותן צדדים רק היזמים משתנים, אומרת כב'
השופטת רונן, פסק דין רומנילי הוא לא הלכה מחייבת ואפשר וראוי לסטות ממנו במקרה שימצאו לנכון,
אתם מוזמנים לקרוא את פסק הדין, הבאתי ציטטות בבקשה שלי עכשיו, זאת לא הלכה מחייבת, ובית
המשפט העליון יכול לסטות מפסק דין בית משפט, פסק דין רומנילי. למה להגיע לעוד 8 שנים לבית משפט
עליון ואותם האנשים יהיו בר מינן. היו מקרים שהגורמים ההנדסיים לא המליצו על הפרויקט להגיע לתמ"א
38 ובכל זאת אישרו ואז התגלגל והגיע ואז אמרו שממילא גם הגורמים ההנדסיים לא היו מבסוטים
מהפרויקט. במקרה שלנו גם מבחינת השימור, וגם מבחינת ההתאמה ההנדסית החליטו שכן מתאים, רבותי,
חבל לעשות את הדרך לבד, עתרה, אחרי זה בית משפט עליון, אחרי נגיע כולנו עם בלי שום שערות כולם.
ליאור שפירא: נעשה דיון סגור עכשיו. עורך דין פסטרנק תחכה לנו שם בחוץ, אולי נקרא לך להיכנס שוב.
אורנה הביעה את עמדתנו, אנחנו מאוד לא מרגישים בנוח עם האירוע הזה, אני רוצה לדעת מקסימום מה
ניתן לעזור להם.

דיון פנימי :

הראלה אברהם אוזן: הוא לא דייק בפרשנות שלו. קודם כל פסק דין רומנילי זו ההלכה של בית המשפט
העליון. פסק הדין ניתן ביחס למקרה שאנחנו סברנו אחרת. סברנו שהמועד צריך להיות מועד הגשת
הבקשה, השאלה מתי הוגשה פה הבקשה, זאת סוגיה אחרת. סברנו שכדי לתת ודאות, לתת רצף, צריך
להתייחס למועד הגשת הבקשה אבל ביטלו את ההחלטה שלנו בוועדת הערר, בית משפט מחוזי קיבל את
עמדת וועדת הערר, ובית משפט העליון קיבל את עמדת וועדת הערר. עכשיו, מבחינה משפטית יש הלכה,
בית המשפט העליון זה לא פסק דין מנחה, זה פסק דין מחייב זו חווה"ד המשפטית שלי. כשהוועדה
המקומית קיבלה את ההחלטה, התקן ראה הבניין הזה כבניין נמוך שלא נדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה..
לגבי מה שנאמר פה, לצערי הרב חברי לא דייק בדברו, בפסק הדין שהוא מדבר עליו, זה תיק שהגיע לבית
משפט עליון, כב' השופטת רונן אמרה את דבריה כאוביטר. אין פסק דין של בית משפט עליון שביטל את
הלכת רומנילי.. ההמלצה שלי לוועדה זה כן לקבל פה אזשהי החלטה שתאפשר להגיש את הבקשה עם
הקלות שיביאו ככל הניתן לתכנון שהם ביקשו.
מאיר אלואיל: אני רוצה להסב את תשומת לבכם, גם אנחנו ניסינו לעזור. לכאורה, ההצעה לתקן את
הבקשה ולצמצם זכויות צריכה לבוא מהם, ורק מהם.

לבקשת יו"ר הוועדה עוצרים את ההקלטה לצורך התייעצות

היזם ונציגיו חוזרים לדיון

ליאור שפירא: אנחנו הולכים לקבל החלטה, רוח ההחלטה הולכת להיות כך, אנחנו נבטל מחוסר ברירה להבנתנו, יחד עם זאת, אנחנו אומרים לגורמי המקצוע לאפשר להם לעשות תיקונים, פרסומים, לא להתחיל את כל ההליך מהתחלה, אלא בהתאם לזכויות שיש לכם, אנחנו מודעים לזה שיש לזה עלות, אבל אנחנו בדעה שזה לא מאפס, ואתם לא חייבים לקבל אותה.

יצחק פסטרנק: אז בזהירות המתבקשת ובנימוס הרב שאני רוכש לכם כשליחי ציבור, לצערי נסיבות המקרה מחייבות אותנו פשוט להגיע לוועדת ערר ואחרי זה לבית משפט העליון, וכנראה סוף סוף תקבע הלכה מחייבת ואני מפנה אותם למה שכתבה כב' השופטת רונן, אתם לא מבינים את המשמעות של ההצעה. פסק הדין בקבוצת המזרחי היא כתבה בצורה ברורה, כב' השופטת רונן שופטת בית המשפט העליון, של אותו פסק דין רומנילי, מאחר וזאת עדיין לא הלכה פסוקה, לצערי הרב ההחלטה שלכם תסב נזק של מיליונים ליזמים וזה ממש לא הוגן, כל נסיבות המקרה תומכות בכך שאנחנו מקרה ייחודי ושונה מכל המקרים שהיו עד עכשיו בוועדת הערר, כל הקטע של תמ"א 38 זה לא חובה לתת צריך להפעיל שיקול דעת, ותסתכלו לקראת סוף המכתב שלי, כתבתי ציטטה מפסק דין שאומר מתי משנים החלטה מנהלית זה לא דבר של מה בכך. צריך לקרות רעידת אדמה ברמה עולמית.

ליאור שפירא: אתה לא מבקש שנאפשר את התיקון.

מוריס סבג: המשמעות היא כזאת, ברגע שאנחנו פותחים בקשה לתיק מידע חדש?

ליאור שפירא: לא, אתם לא צריכים תיק מידע חדש.

מוריס סבג: אני שעבדתי את הבית שלי עבור התוכנית שלי.

ליאור שפירא: מאוד לא נוח לנו במצב הזה, אל תשכנע אותנו בעניין, אנחנו מבינים שהפתרון שאנחנו מאלצים את גורמי המקצוע לעשות, יעלה לכם הרבה יותר כסף.

מוריס סבג: זה לא כלכלי, הבניין יצטרך לעמוד כך כל החיים שלו. כדי להוסיף קומה וחצי זה לא כלכלי על בניין ישן כזה, הוא מט ליפול, צריך לחזק את כל כולו, זה לא כלכלי בכל התחשיבים, ולכן האלטרנטיבה. מה שאני אומר שבמידה ואתם תחליטו לבטל את ההחלטה שלכם ולא להתיר לנו את הבקשה שלנו המשמעות שהגיע לבית המשפט העליון כדי להפוך את זה ידרוש מאתנו הרבה כסף, אנחנו כל החיים שלנו מושקעים כי אין לנו ברירה, מצד שני להותיר את הבניין ככה כפי שהוא, לא כלכלי בשום תחשיב כלכלי בסך הכל קומה וחצי.

יצחק פסטרנק: גם ההתאמה לאור התוכנית השימור חתכה מהתכנון המקורי.

היזם ונציגיו יצאו מהאולם.

הלל הלמן: במידה והם ישקלו, תמ"א 38 לא יכולים לאשר משפטית. במידה והם יחליטו כן להמשיך עם הבקשה בנפחים הקיימים שלה, אנחנו נעמוד לרשותם במסגרת הבקשה הזו אבל צריך להקציב זמן. אורנה ברביבאי: אני חושבת שבעקבות הנסיבות האלה, גם שזה בניין לשימור, גם לקח זמן, השאלה מי מאתגר את מערכת המשפט, האם אנחנו לוקחים אחריות על ההחלטה שלנו, יש פה מצרף של נסיבות כולל עלויות, המשמעות שזה לא כלכלי, זה אומר שזה קבר את הפרויקט סופי, זה גם אומר שכל ההשקעה שהוא השקיע עכשיו הוא לא יקבל בחזרה בסוף, עזרנו להם לקבל החלטות שגויות בנסיבות שקרו, בעיני אם מישהו שצריך לקחת אחריות על אתגור מערכת בית המשפט זה דווקא אנחנו, כי בוא נחשוב על ההשתלשלות שיכולה להיות, מה יקרה, הוא יבוא בבוא העת ויאמר תראה אני קיבלתי החלטות שהן פועל יוצא של השתלשלות האירועים ומבחינתי אני הולך לערער עד הסוף, יכול להיות שבסוף כמו שאת אומרת הראלה, זה יישאר כמו שזה, כי כבר היו החלטות בדרך שם לא הפוך, בנסיבות האלה אני חושבת שאפשר לייצר החרגה ייחודית ולהגיד 1,2,3 מחייב אותנו להגיד לא לבטל.

ליאור שפירא: מכוח מה את חושבת שיש לך את הסמכות לקבל את ההחלטה הזאת, כי זה מצפונית נראה לעשות, אבל מכוח מה?

אורנה ברביבאי: מכוח שיקול דעת.

ליאור שפירא: אבל גורם משפטי אומר לך שאין לך שיקול דעת.

אורנה ברביבאי: אני מערערת על ההחלטה הגורפת שאי אפשר להפעיל שיקול דעת מול החלטה משפטית, ואני מבינה מה אני אומרת. אבל אם אתה יודע לגדר את הייחודיות של המקרה, ולהגיד אני מבינה זאת ההחלטה, אבל יש פה מספיק נסיבות מקלות שנותנות לי את הלגיטימציה להחליט אחרת, בעיני שווה לאתגר את עצמו.

ליאור שפירא: מה יותר טוב כלכלית הוא לא שיקול של הוועדה, והשיקול אם לאתגר משפטית, זה גם לא שיקול דעת שלך, אין לך משהו אחר שאת יכולה להגיד, תשמע הייתי מאוד שמח לכל חיילי המילואים לפתור אותם מארנונה, תני לי את האחיזה אם היה גורם מקצוע אומר, זה ניתן לפרשנות. אורנה ברביבאי: האחיזה לנסיבות לגביו ספציפית?

ליאור שפירא: באחריות הקונסטרוקטור. הלל הלמן: אם לא נבטל את ההחלטה הזאת, הם יתקדמו ויביאו היתר לחתימה. בסיטואציה כזאת אנחנו לא נוכל לחתום על היתר שהוא מנוגד לפסק דין. יש סיטואציה, אנחנו פשוט תקועים משפטית.

מלי פולישוק: הם לא יכולים ללכת נגד חוות דעת מקצועית של היועצת המשפטית, זה חלק מהחובות שלהם ללכת לפי יועצת משפטית.

מאיה נורי: אי אפשר ללכת נגד החלטה של בית משפט עליון, שהדבר הזה יגרום לנו לעוד נזקים. צריך לדבר על הסיכון שמגישי בקשה לוקחים, זה די שרירותי שהדבר נקטע להם, זה עניין איך אנחנו מייצרים יותר וודאות. צריך לחשוב מתי בן אדם מתחיל פרויקט וזה אם לוקח סיכוי בתוכנית תמ"א. אלחנן זבולון: ב-14.07.21 יצא מכתב שאמר חברה מבטלים לכם את ההיתר הקודם, האם מישהו ישב איתם לפני, ניסה להגיע איתם להבנות, כי בתקופה זו הייתה הפגרה בעירייה. יבגניה פלוטקין: ישבנו איתם פרונטלית, בגלל זה הם באו מוכנים, אחרי זה יצא גם מכתב. מאיר אלואיל: שמעתם גם על ידי היזם, מה שנשאר להם זה לא כלכלי.

ליאור שפירא: לאחר שהוועדה שמעה את טענות ב"כ המבקשת והאדריכל מטעם היזם וקיימה דיון פנימי בעניין, הועדה מחליטה לבטל את החלטתה מיום 27.9.23 שכן היא נוגדת את ההלכה שנפסקה בביהמ"ש העליון בעניין רומנילי. זאת מאחר שבמידה וקבלת ההחלטה המבנה שהריסתו התבקש הינו מבנה נמוך לפי גליון 9 של תקן 413 ולפיכך אינו זכאי לזכויות מכוח תמא 38.

הלל הלמן: וככל ומבקשי הבקשה יחליטו להגיש תוכנית מתוקנת תוך 90 ימים, הצוות המקצועי יעמוד לרשותם, תוך פרסום הקלות הנדרשות כדין למימוש זכויות תב"עיות נדון ונבחן בהקדם. ליאור שפירא: במידה ו-90 יום לא יספיקו יוכלו להגיש ולבקש עוד 90 יום נוספים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 46

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

לאחר שהוועדה שמעה את טענות ב"כ המבקשת והאדריכל מטעמה וקיימה דיון פנימי בעניין, הועדה מחליטה לבטל את החלטתה מיום 27.9.23 שכן היא נוגדת את ההלכה שנפסקה בביהמ"ש העליון בעניין רומנילי. זאת מאחר שבמועד קבלת ההחלטה המבנה שהריסתו התבקשה הינו מבנה נמוך לפי גליון 9 של תקן 413 ולפיכך אינו זכאי לזכויות מכוח תמא 38. המבקשים יוכלו להגיש תוכנית מתוקנת כולל ההקלות, זכויות תבע"יות ובהסתמך על כל האישורים הקודמים ופרסום ההקלות. הבקשה תיבחן בהקדם, כשהצוות המקצועי יעמוד לרשותם.

הבקשה המתוקנת תוגש תוך 90 יום. במידה ו-90 יום לא מספיקים, יוכלו לקבל עוד 90 ימים נוספים. ההחלטה התקבלה פה אחד.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מסלון 33, מרחביה 21

8985/5	גוש/חלקה	23-0803	בקשה מספר
פלורנטין	שכונה	01/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיווג	0034-033	תיק בניין
211.00	שטח	23-00102	בקשת מידע

מבקש הבקשה

חנוך רפפורט
פרופ רקח 2, ירושלים 9270402

עורך הבקשה

דניאל מסטר
בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 545.21, במרתפים: מרתף אחד בלבד, חדרי עזר, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, כמות חנויות: 4, כמות חדרי שירותים: 3, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 14, על הגג: קולטי שמש, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסה ובניה לפי תמא 38 לבנין המוגדר כשימור מרקמי כולל שימור החזית הקיימת. הקמת בנין חדש למגורים מעל קומת קרקע מסחרית. במרתף מתקנים טכניים ושירות. סה"כ 7 קומות (קרקע+4 קומות טיפוסיות+2 קומות עליונות בנסיגות). סה"כ מוצע 4 חנויות ו- 14 יח"ד. עקב אילוצי תכנון מבוקש פטור מהתקנת מערכת גז, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יעקב גרגיר -	היות ולא פורסמו תוכניות, אני מבקש להביע את התנגדותי על פי חוק, אני מבקש לשמור על זכויותי המלאות, ככל זכויותי על פי חוזה, הכוללים זכויות בחצר הבניין והשירותים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הוועדה אינה מוסמכת להתערב ביחסים הקניינים בין בעלי הזכויות בנכס. יש לפנות לערכאות המתאימות	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 14 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל הרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38:**
 1. - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 2. - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
 3. - תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;
 4. כולל ההקלות הבאות:
 5. - ניוז זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות
 6. - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
 7. - הקטנת הנסיגה על הגג ל 0.5 מ' במקום 2 מ' המותרים לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;
 8. - הגבהת גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת הרצפות בקומות החדשות למרפסות הקיימות בחזית.
- לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 15.91 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
לדחות את ההתנגדות שכן לא מדובר בנימוקים תכנוניים, אלא ביחסים קנייניים בין בעלי הזכויות בנכס שאינם בתחום סמכותה של הוועדה המקומית.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

התנאי
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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 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	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	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין:
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 7.11.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 47

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

53. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, למעט קירותיו לכיוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 14 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל הרסומים הבאים מתוקף תמ"א 38:
a. - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;

- b. - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- c. - תוספת יח"ד מכח תמריצי תמ"א 38;
- d. כולל ההקלות הבאות:
- e. - ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות
- f. - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;
- g. - הקטנת הנסיגה על הגג ל 0.5 מ' במקום 2 מ' המותרים לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;
- h. - הגבהת גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת הרצפות בקומות החדשות למרפסות הקיימות בחזית.
- לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 15.91 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
- לדחות את ההתנגדות שכן לא מדובר בנימוקים תכנוניים, אלא ביחסים קניינים בין בעלי הזכויות בנכס שאינם בתחום סמכותה של הוועדה המקומית.

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	אישור רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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 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	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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מיום 7.11.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
11	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

קביעת הרכב צוות התנגדויות:

בבקשות להיתר הכוללות הקלה/ות ו/או שימוש חורג, במקרים בהם מהנדס הוועדה או יו"ר הוועדה סבורים כי קיים ערך מוסף בשמיעת ההתנגדות/יות בעל פה, ניתנת זכות טיעון בפני צוות ההתנגדויות המורכב מחברי הוועדה. לאחר ששמע את ההתנגדות/יות, את המענה להן ואת עמדת הגורמים המקצועיים ואף יצא לסיור במקרים המתאימים, צוות ההתנגדויות מביא את המלצתו בקשר עם ההתנגדות/יות בפני ועדת המשנה. על הצוות השומע את ההתנגדות/יות להיות מורכב לפחות משני חברי ועדה. לפיכך, מוצע לקבוע את הרכב צוות ההתנגדויות: יו"ר הוועדה ליאור שפירא וחברי הוועדה אלחנן זבולון, חן אריאלי ואורנה ברביבאי.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 01/05/2024:

ליאור שפירא: חברים בצוות יו"ר הוועדה ו2 המ"מ, אלחנן וכן אריאלי. אורנה, האם תרצי להצטרף אלינו? אורנה ברביבאי: או.קיי.
ליאור שפירא: חברי צוות התנגדויות - ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי.

ההחלטה: החלטה מספר: 48

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024:

הוועדה מאשרת את הרכב צוות ההתנגדויות:
יו"ר הצוות: ליאור שפירא
חברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורלי ברביבאי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.