

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה  
 ישיבה: 2-24-0007 תאריך: 15/05/2024 שעה: 10:00  
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:16  
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, רועי אלקבץ

אישור פרוטוקול  
 פרוטוקול 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">1</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בית וגג פרויקט תמ"א 38 ברחוב האמוראים 13 תל אביב ש	האמוראים 13	2149-013	18-0402	1
<a href="#">8</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	האמוראים 3	2149-003	18-0483	2
<a href="#">12</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	האמוראים 9	2149-009	18-0493	3
<a href="#">16</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	בית וגג האמוראים 11 תל אביב ש.מ.	האמוראים 11	2149-011	18-0609	4
<a href="#">20</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	האמוראים 5	2149-005	18-0818	5
<a href="#">24</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין	האמוראים 7	2149-007	18-0872	6
<a href="#">28</a>	בניה חדשה חפירה /או דיפון	אבן דרך יזום (א.ו.צ.י) בע"מ	בית צורי אליהו 22	2191-022	23-0609	7
<a href="#">36</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	בארט אהרון 8	2024-008	23-1500	8
<a href="#">41</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	בארט אהרון 10	2024-010	23-1544	9
<a href="#">46</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	אביטל דותן אליקים	שורר חיים 10	2129-010	23-1556	10
<a href="#">49</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	לופו פור איי ג'י בע"מ	חילו יצחק 7	0832-007	23-1612	11
<a href="#">55</a>	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רן מיירשטיין	מורשת 3	0995-003	24-0173	12
<a href="#">58</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מתי פיליפ משה יוחננוף	בויאר אברהם 10	2219-010	24-0126	13
<a href="#">60</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	אדם שפר	טרומפלדור 33	0084-033	23-0849	14
<a href="#">63</a>	שימוש חורג שימוש חורג	יהודה צור	טשרניחובסקי 25	0783-025	23-0978	15

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	למגורים					
<a href="#">66</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אדלר בוגרושב 13 תל אביב בע"מ	בוגרושב 13	0026-013	22-1197	16
<a href="#">70</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.עז. יזמות ובנייה והתחדשות עירונית בע"מ	שרת משה 86	0566-086	23-0636	17
<a href="#">75</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יעז יזמות ובנייה והתחדשות עירונית בע"מ	שרת משה 34	0566-034	23-0445	18
<a href="#">80</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	טלניר תכנון ובניה בע"מ	עובדיה מברטנורה 12	0232-012	23-0885	19
<a href="#">85</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	ידידיה לוונטהל	הכובשים 9	0410-009	23-0022	20
<a href="#">91</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ב.סביונים יזמות בע"מ	טרומפלדור 23	0084-023	23-0171	21
<a href="#">95</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רון יהל	אלנבי 128	0004-128	23-0239	22
<a href="#">101</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	אגמים מ.א. בע"מ	ברזילי 1	0048-001	23-0257	23
<a href="#">106</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	פרויקט הרב קוק 14, שותפות מוגבלת	הרב קוק 14	0113-014	23-0916	24
<a href="#">115</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אינפדורה מנג'מנט לימיטד	הרב קוק 14א	-0113 א014	23-0917	25
<a href="#">123</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	מיכל אורן	סירני חיים 11	0781-005	23-1073	26
<a href="#">126</a>	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב (נחלת יצחק 17)	נחלת יצחק 17	0700-017	23-1532	27
<a href="#">132</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שטב"ן בע"מ	עמק ברכה 28	0702-028	23-1720	28
<a href="#">139</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	לימור כבירי	נתן 41	4031-042	24-0109	29
<a href="#">141</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שטבן בע"מ	עמק ברכה 30	0702-030	24-0567	30
<a href="#">147</a>	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אסף מאיר	שביל האספרגוס 10	0762-010	24-0118	31
<a href="#">152</a>	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ראובן בחכמה	לוחמי גליפולי 9	0647-009	23-1896	32
<a href="#">154</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קרסו נדל"ן	לה גוארדיה 70	0635-070	23-1072	33
<a href="#">163</a>	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	שמעון עורקובי נצחון	גוש עציון 25א	0540-025	23-1725	34
<a href="#">167</a>	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	שדרות יד לבנים 28	0637-022	24-0541	35
<a href="#">172</a>	תוספות בניה בריכת שחיה	לכנט קדם 77 בע"מ	קדם 77	3060-077	23-0208	36
<a href="#">175</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי	יעל כהן	שטינברג 4	3588-004	23-0340	37

מינהל הנדסה

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
<a href="#">177</a>	תכנית הרחבה תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	עידו פולניקוואט	מימון שלמה 11	3575-011	23-1141	38
<a href="#">180</a>	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פיין שבע בע"מ	רשי"ף (ר' שמואל יוסף פיין) 7	0392-007	23-1001	39
<a href="#">185</a>	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	נבו ניסן השקעות בע"מ	שדה יצחק 28	0533-028	23-0555	40

## פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-24-0007 תאריך: 15/05/2024 שעה: 10:00

באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

הישיבה נפתחה בשעה: 10:16

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה

נורי שקד, רועי אלקבץ

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	לא נכח בדיון בבקשות ברחוב בארט אהרון 8-10
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ רועי אלקבץ
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	לא נכחה בדיון בבקשה ברחוב נתן 41
נציגים בעלי דעה מייצעת	רועי אלקבץ מלי פולישוק	חבר מועצה נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	גיא דניאל אבנר	חבר מועצה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרוייקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	
	אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-	

מינהל הנדסה

הערה	תיאור זרם	שם	נכח ה"ה:
------	--------------	----	----------

הערה	תיאור מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	שם אדר' הלל הלמן	נעדרו:
------	--	---------------------	--------

הערה	תיאור מרכזת הועדה ע. בכירה למרכזת הועדה ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	שם עו"ד שרון אלזסר לימור קנדיל רחלי קריספל	מרכז הועדה:
------	---	---	-------------

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 13

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

### מבקש הבקשה

בית וגג פרויקט תמ"א 38 ברחוב האמוראים 13 תל אביב ש  
דרך אבא הלל 17א, רמת גן 5252209

### עורך הבקשה

אורי הלוי  
ת.ד. 11111, נתב"ג 7010000

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1325.47  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, אחר: חדר אפניים ועגלות + שתי דירות גן  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 34  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מעבי דירות  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים  
פירוט נוסף: מבוקש מבנה מגורים - הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה מכוח תמ"א 38.  
3 קומות מרתף + קומת קרקע + 7 קומות מגורים + חדר מדרגות יציאה לגג טכני  
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

לתקן את החלטת הועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאפשר  
הקמת בניין בן 8.65 קומות.

### תנאים למתן היתר

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

## תנאים בהיתר

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

## תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

## תנאים לתעודת גמר

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

## הערות

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

אודי כרמלי: מיטל, ראשית ההתנהלות של המיילים אני קצת מתרעם עליה, ניסיתי להסביר לך וכנראה לא הובן. היה איזשהו סלט שלם בין המדיניות, התמ"א, התב"ע והמתאר. כשאנחנו עשינו את תוכנית המתאר אנחנו עבדנו עם ההנחה שההקלות זה חלק מהתמונה. כשקבענו את המגבלות במתאר, קבענו מראש איפה יהיה רף הגבהים, האם רף הגבהים יהיה כולל הקלות או לא כולל הקלות, נעשה רף שתואם את הגבהים לפני ההקלות ולפני התמ"א, כך שהתמ"א וההקלות היו מוצר תכנוני קיים. לא רצינו להגיע למצב שיהיה פלוס, פלוס ופלוס. אני מדבר על תקופה של לפני יותר מעשור.

מיטל להבי: אני הייתי שם ואני לא זוכרת דקה לדקה שבמתאר דיברנו על ההקלות. אודי כרמלי: בוודאי שכן.

מיטל להבי: אני אשמח לראות בפרוטוקול להקלות בקשר למתאר. לא משנה היום. בן כה וכה לא ניתן לתת הקלות.

אודי כרמלי: בוודאי שניתן לתת הקלות, לא יהיה ניתן לתת הקלות בעוד שנה. לא הייתי שם את הזטונים שלי.

מיטל להבי: לא ניתן לתת הקלות על המתאר.

הראלה אברהם אוזן: ממש לא, אנחנו נותנים הקלות, ההוראה של אי מתן ההקלות אמורה להיכנס ב-1.1.25, אם שר הפנים לא יאריך אותה, שר הפנים יכול להאריך את זה לעוד שנתיים, ואנחנו נותנים הקלות גם פה.

אודי כרמלי: כל הזמן באופן סיסטמתי.

ליאור שפירא: תשמעי את ההסבר של מהנדס העיר ספציפית לעניין שלך.

אודי כרמלי: הוועדה נקטה בכמה כלים כדי לאפשר איזשהו וודאות כדי לא להגיע למצב שבכל בקשה אנחנו עושים את זה וקראנו לזה מדיניות תמ"א 38, מדיניות וועדה לכל שכונה, שבה קבענו כמה ניתן יהיה כמה לא ניתן יהיה, באיזה סיטואציות כן ובאיזה סיטואציות לא, מה שאנחנו מביאים באופן שוטף מקומות שבהם יש זכויות לתמ"א שבסוף במצטבר הזכויות לתמ"א והזכויות של ההקלות לכאורה עוברות את המתאר זה סיטואציה שאנחנו צפינו אותה מראש וזה היה המתווה לאורך כל השנים.

ליאור שפירא: ולנו יש שיקול דעת.

אודי כרמלי: בוודאי שיש, יש שיקול דעת בכל בקש. יש מדיניות לוועדה, אני מניח שהוועדה הזאת משדרת מסר יחסית מאוד אחיד ליזמים, זה ערך עליון שעומד בפני הוועדה כאן, להגיד בצורה ברורה מה אנחנו עושים בצורה רוחבית לכולם משתדלים לא לתפור חליפות לבקשות ספציפיות אלא אם כן יש טעמים מיוחדים ואנחנו אומרים אותם כאן.

מלי פולישוק: היו כמה מקרים של הבהרה על המדיניות, חריגה מהמדיניות.

ליאור שפירא: נכון זה היה לפני הבחירות, זאת הייתה חריגה סיסטמית.

רועי אלקבץ: גם היה בהדר יוסף לפני כחודש גם אחרי הבחירות היינו פה, ולא אושר.

אודי כרמלי: אני אשמח לכל הערה וכל דיון ולכל נקודה לפתוח בקשות ולראות בדיוק לפי איזה מדיניות אנחנו עושים דברים בצורה סיסטמית. אנחנו לא שינינו ועשינו משהו חדש לשכונה ולא להדר יוסף, ולא לרמת אביב מיטל אם תרצי לפתוח שכונה ולראות בדיוק מה מפת הגבהים שלה, במתאר, בתמ"א ובהקלות בתב"עות התקפות, ולהבין את המיקס ביניהם, נשמח להראות לך את המסמכים. במידה ויש איזה שאלה אני פה לפני שאתם מתחילים.

ליאור שפירא: מה שעד עכשיו אנחנו מבינים שאם יש הקלות בתוספת לתמ"א שעוברים את תוכנית המתאר אנחנו מאשרים, זה מה שאתה אומר?

מיטל להבי: אני מבינה שאי אפשר לחרוג ממתאר במסגרת היתר בנייה אולי במסגרת משהו אחר, אולי אני טועה? דבר שני, ראוי לציין ואני בעד מאוד שבו נתנו זכויות תמ"א 38 לפי מדיניות ארצית ולא לפי מדיניות מקומית, אני בעד אני לא נגד, אם עושים את זה ברמת אביב, אני רוצה את זה בנווה שאנן, איפה שערכי הקרקע נמוכים ואנשים זקוקים להצלה שיתאפשר להם לבנות בניינים ולא מגדלים, בניינים של בני אדם? ליאור שפירא: את שואלת, את לא מספיקה לשמוע את התשובה, ויש קונספט מסביב לזה מה את רוצה? תשאלי את השאלה, והוא ייתן את התשובה.

מיטל להבי: באיזה מקרים אנחנו חורגים מהמדיניות המקומית של תמ"א ועושים מדיניות ארצית, באיזה מקרים מוסיפים ג' על המדיניות הארצית ועושים הקלות גם בתב"ע באיזה מקרים זה, ולמה מנקודת מבטי זה מצטבר להיות מקרים בצפון ולא בדרום?

אודי כרמלי: כדי לענות על השאלה הזאת אנחנו צריכים לפתוח את כל צבר ההחלטות של הוועדה המקומית לעניין מדיניות הוועדה לתמ"א 38, שעברה שכונה שכונה, רחוב רחוב לפי המלצות המקצועיות ויש מקומות שאנחנו המלצנו לא לאפשר את המלצות התמ"א בעיקר ברובע 3, בגלל שברובע 3 יש לנו את הכרזת אונסקו. פריצה מלאה של זכויות התמ"א הייתה פורצת את הכרזת אונסקו, זה עיקר הבעיה. מי שעובר היום בין רחוב ארלוזורוב צפון לבין ארלוזורוב דרום רואה פלא שמדרום לארלוזורוב יש בניינים של התחדשות

מקומית שנהרסים ונבנים ב-5.5 קומות ומצפון בניינים בני 6.5 קומות, תבדקו ממש רואים את זה בכמה רחובות קטנים באזור הזה, כי זה גבול ההכרה, במקומות של גבול ההכרה של 5 ו-6, אנחנו בהחלט לא מאפשרים את מלוא הזכויות התאורטיות של תמ"א 38 שהנחנו על השולחן בגלל שיש את הכרת אונסקו ואנחנו מאמינים במרקם מסוים ורוחב רחובות מסוים שיכול לקבל עוצמות בנייה מסוימות. ליאור שפירא: לא כל השכונות שוות בעיר? אודי כרמלי: חד משמעי.

מיטל להבי: מאחר שב-90 עד 99 עבדתי עם שמאי אסיף והייתי חלק מאלה שקידמו את תוכנית עיר הלבנה בתל אביב-יפו אני יודעת שרובעים 3-4-5-6 מוחרגים ואני מברכת על זה, אני לא שואלת עליהם, אני שואלת על נוח שאנן, עם רמפה משותפת, נותנים להם את כל ההקלות ללא תוכנית להתחדשות עירונית, אני אוהבת שוויוניות, למה זה לא קורה בדרום? ליאור שפירא: היא לא דיברה על רובע 3, היא אמרה, מתרגם את השאלה של מיטל, האם קבענו את חוסר הסימטריה חוסר השוויוניות בין השכונות בעיר מראש ואנחנו שומרי על המדיניות הזאת? אודי כרמלי: התשובה היא כן, בנווה שאנן זאת השכונה עם הכי הרבה אתרי בנייה ביחס לתא השטח הנתון, ודאי אני אומר את זה, אף אחד לא יגיד לי שאי אפשר לבנות ואין זכויות בנווה שאנן, למה כי אנחנו עושים את המיקס בין הזכויות הקיימות בתוכניות בין מה שניתן כבר היום לבנות לבין מה שתמ"א 38 לכאורה העניקה, הויכוח כאן הוא בעיקר ויכוח שמאי ולא דווקא הוא ויכוח מבני כי ויכוח בדרך כלל עם יזמים זה כמה מתוך הזכויות האלה שיכולות להיחשב כזכויות תמאיות כי אז יש פטור ממיסים שונים ומשונים. אבל לבוא כי בנווה שאנן אנחנו מקפחים אותם והיא לא כלכלית אני חושב שעובדתית זה לא נכון. מיטל להבי: אני רק רוצה לומר שאני לא מדברת קרסו ודומב, אני מדברת על בוזגלו ופניני. ליאור שפירא: אני חושב שאני לא מכיר את המדיניות הקודמת של היו"ר וועדה הקודם, אבל אני אומר לך, מהנדס העיר אמר לך לפנות ישיר אליו.

רועי אלקבץ: יש 73 שכונות בעיר, בחלקן הגדול יש מדיניות. עכשיו אנחנו עוברים שכונה שכונה, יש מלא עשרות חשוב וראוי, כדי שלא נזכור דבר, לרשום על האמוראים, תרשמו 3-4 שורות מהמדיניות העירונית, תצטטו, אני חושב שיהיה נכון וראוי שיהיה כתוב אם עסקינן בנווה אביבים, נווה שאנן, יד אליהו וכו' מה אומרת המדיניות העירונית. תעשו הנחה לחיילים שרואים פה דברים ביחד, ברמת אביב ג' יש בניינים 17 קומות, לא בתוכנית המתאר ולא בהתחדשות עירונית, זאת חריגה שאנחנו לא נוברים בה, מה המדיניות, רלוונטית גם כלפי הציבור. ליאור שפירא: אנחנו בהליך של שינוי הדרפט שיראה בצורה אחרת. מה שאנחנו רוצים שיופיע בדרפט זה יהיה למעלה בתחילת הדרפט. מיטל להבי: מהנדס העיר צריך לקדם את תכנית 5555, בלי התוכנית הזו נהיה בחוסר ודאות ובחוסר יכולת לקדם תוכניות בעיר.

מלי פולישוק: בעקבות מה שאודי, אמרת, שזה רק נימוקים שמאיים, או בעיקר, ונימוק השמאי אם יהיה או לא תהיה התחדשות עירונית. האם זה כלכלי או לא כלכלי, האם יהיה בניין חדש כולל מיגון. אי אפשר להגיד שזה עניין תב"ע, אין מספיק נימוקים להחלטות, במיוחד כשחורגים ממדיניות. ליאור שפירא: בעקבות ההערה שהעירה מיטל, אישרנו את הפרוטוקול ותיקנו אותו. עמוד 4 לתקן את ההחלטה מיום 03.04.24, על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה, לאפשר הקמת בניין בין 8.65 קומות. אנחנו מאשרים פה אחד.

מיטל להבי: רק תסביר לי את המתמטיקה, כי עדיין לא הבנתי אותה. אלון טל חנני: קודם כל המתאר מרשה פה עד 15 קומות, אין פה חריגה מהמתאר. תמ"א 38 מאפשרת תוספת של 3.5 קומות. המדיניות של העירייה באה ואמרה שאת חצי הקומה נותנים לכולם לצורך זכויות הבנייה, אז לא מחשבים חצי קומה לצורך קומה. דבר ראשון אנחנו פורצים את המדיניות, אנחנו כן סוטים פה ואנחנו נותנים את חצי הקומה כקומה. מכוח תמא 38 נותנים 3.5 קומות במקום המדיניות שאמרה שנותנים 3. מבחינת התב"ע מותר לבנות פה בניין 4 קומות כולל קומת קרקע ואז יש תבע שהיא ג' שהיא 65%, שזה אומר שהיא צריכה שטח מסוים של תכסית קומה אחת מתחת, זאת אומרת אם לוקחים את הקומות של התב"ע שזה 4 קומות ומוסיף 3.5 של תמ"א 38 הגעתי ל-7.5, ואז יש בעיה לממש את ג' על חצי קומה.

מיטל להבי: יכול להוסיף איפה 65% ולהוסיף 15.  
אלון מיטל להבי: אבל אין 15, אני לא מדבר על זכויות אני מדבר על קומות. נושא הקומה מכיוון שיש 4 קומות מכוח תבע, ועוד ג1 זה 4.65 ויש 3.5 מתמ"א 38, אני צריך עוד הקלה לחצי קומה בשביל להשלים קומה מלאה שאני אוכל להשלים את ג1, לכן הסטייה פה מהמדיניות היא לנושא חישוב חי קומה שהמדיניות אמרה שלא, אבל תמ"א ארצית אמרה שכן, והקלה של חצי קומה מהתב"ע.  
רועי אלקבץ: זה נכון לכל השכונה הזאת?  
אלון טל חנני: זה נכון, לכל הבקשות פה, וזה נכון לכל הבקשות שיש בשכונה. יש כאלה שהם ללא הקלות ויש כאלה שללא סטייה במדיניות, זה תלוי בשטחי בנייה.  
מיטל להבי: זה תלוי בבקשה של המבקשים.  
אלון טל חנני: אי אפשר ההוראות של ג1, אי אפשר חצי קומה ומעליה 65%. תמ"א 38 היא ארצית, היא לא בנויה רק לתל אביב. הקומה האחרונה היא קומה חלקית ואין עליה עוד משהו. היא שאלה מה זה החצי קומה? התמ"א היא לא נכתבה, היא תמ"א ארצית. יש כאלה ערים שבהם אין דבר ג1, הקומה האחרונה היא או קומה מלאה הוא שהם מקבלים חצי קומה בתמ"א.  
מיטל להבי: אפשר לקבל 4 קומות מהתמ"א הארצית?  
אלון טל חנני: מהתמ"א הארצית אפשר 3.5 קומות.  
מיטל להבי: אז איך מגיעים להשלמת קומה.  
אלון טל חנני: בשכונות האלה יש תוכנית שנקראת ג1 שהיא מכוח התב"ע. התמ"א אומרת שאתה לוקח את הזכויות התב"עיות שיש לך, לא יכול להתעלם מהתב"ע הזאת. ברגע שהתב"ע הזאת כתבה לי שאני צריך תכנית קומה מתחת, יש 2 אפשרויות, או שאני מוותר על החצי הקומה הזאת ואני יכול לבנות את ג1 ללא הקלה, או במקרה הזה, שאנחנו מבקשים בו הקלה.  
מיטל להבי: מה שלא מובן שיש 3.5 קומות זאת הקלה מהמדיניות המקומית, אני יחזור על זה כדי שנעשה את זה בעוד שכונות ובעוד מקומות, על זה יש הקלה של חצי קומה כדי להשלים לקומה שלמה ועל זה יש 0.65 של ג1, זאת אומרת בסך הכל אנחנו מוסיפים 4.65 קומות מתוקף תמ"א 38 ו-ג1.  
ליאור שפירא: הבניין נגמר אין הקלות אין ג1, אין כלום. אחרי שנתנו תמ"א 3.5 קומות, מסתכלים יש למעלה חצי קומה, עכשיו אנחנו רוצים ג, שמים משהו כדי לכסות את כל הלמעלה, צריך להשלים את החצי, הוא יהיה על החצי הקיים, הם באים ואומרים אנחנו נשלים את החצי למטה ואת הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה. נתנו את הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה.  
מאיר אלואיל: מה שאמרת זה מדויק.  
מלי פולישוק: יותר כדאי להם הקלה לשלם אותה מאשר לוותר עליה..  
ליאור שפירא: ההקלה היא רק על חצי קומה.  
מיטל להבי: כמו שאני אומרת, אנחנו מסתמכים על המידע בקבלת החלטות, אנחנו רוצים איפה ואיפה על כל השכונות, אני רוצה גם בדרום העיר.  
ליאור שפירא: ההתכתבות של מיטל היא לכאן או לכאן, אבל היא עדיין לא קיבלה תשובה.  
מאיר אלואיל: אנחנו נתנו את התשובה אחרי חג הפסח.  
ליאור שפירא: לתקן את ההחלטה בעמוד 4.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-24-2 מתאריך 15/05/2024:

לתקן את החלטת הוועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

תנאים למתן היתר

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

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

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

#### הערות

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

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

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמורים 3

7223/70	גוש/חלקה	18-0483	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	25/03/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	2149-003	תיק בניין
1,254.38	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטיין  
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

### עורך הבקשה

ז'ראר גל אור  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 4, שטח הריסה (מ"ר): 1399.70  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר שנאים, עוגנים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר עגלות ו3 דירות.  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 33  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבים  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

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

לעדכן את החלטת הועדה ולאשר הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום 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 472)) - (מוצג 4402
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.
6	הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223,

# התנאי  
חלקות (70, 47, 45, 46)

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>  |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>   |

### תנאים לתעודת גמר

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

### הערות

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

ליאור שפירא: בעקבות ההערה שהעירה מיטל, אישרנו את הפרוטוקול ותיקנו אותו. עמוד 4 לתקן את ההחלטה מיום 03.04.24, על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה, לאפשר הקמת בניין בין 8.65 קומות. אנחנו מאשרים פה אחד.

מיטל להבי: רק תסביר לי את המתמטיקה, כי עדיין לא הבנתי אותה. אלון טל חנני: קודם כל המתאר מרשה פה עד 15 קומות, אין פה חריגה מהמתאר. תמא 38 בעצם מאפשרת תוספת של 3.5 קומות המדיניות של העיריה באה ואמרה שאת החצי קומה נותנים לכולם לצורך זכויות הבנייה, אז לא מחשבים חצי קומה לצורך קומה, דבר ראשון אנחנו פורצים את המדיניות, אנחנו כן סוטים פה ואנחנו נותנים את החצי קומה כקומה, מכוח תמא 38 נותנים 3.5 קומות במקום המדיניות שאמרה שנותנים 3. מבחינת התב"ע מותר לבנות פה בניין 4 קומות כולל קומת קרקע ואז יש תבע שהיא ג1 שהיא 65%, שזה אומר שהיא צריכה שטח מסוים של תכסית קומה אחת מתחת, זאת אומרת אם לוקחים את הקומות של התב"ע שזה 4 קומות ומוסיף 3.5 של תמא 38 הגעתי ל-7.5, ואז יש בעייה לממש את ג1 על חצי קומה.

מיטל להבי: יכול להוסיף איפה 65% ולהוסיף 15.

אלון טל חנני: אבל אין 15, אני לא מדבר על זכויות אני מדבר על קומות. נושא הקומה מכיוון שיש 4 קומות מכוח תבע, ועוד ג1 זה 4.65 ויש 3.5 מתמ"א 38, אני צריך עוד הקלה לחצי קומה בשביל להשלים קומה מלאה שאני אוכל להשלים את ג1, לכן הסטייה פה מהמדיניות היא לנושא חישוב חצי קומה שהמדיניות אמרה שלא, אבל תמא ארצית אמרה שכן, והקלה של חצי קומה מהתבע.

רועי אלקבץ: זה נכון לכל השכונה הזאת?

אלון טל חנני: זה נכון, לכל הבקשות פה, וזה נכון לכל הבקשות שיש בשכונה. יש כאלה שהם ללא הקלות ויש כאלה שללא סטייה במדיניות, זה תלוי בשטחי בנייה.

מיטל להבי: זה תלוי בבקשה של המבקשים.

אלון טל חנני: אי אפשר ההוראות של ג1, אי אפשר חצי קומה ומעליה 65%. תמא 38 היא ארצית, היא לא בנויה רק לתל אביב. הקומה האחרונה היא קומה חלקית ואין עליה עוד משהו. היא שאלה מה זה החצי קומה? התמא היא לא נכתבה, היא תמא ארצית. יש כאלה ערים שבהם אין דבר ג1, הקומה האחרונה היא או קומה מלאה הוא שהם מקבלים חצי קומה בתמא.

מיטל להבי: אפשר לקבל 4 קומות מהתמא הארצית?

אלון טל חנני: מהתמא הארצית אפשר 3.5 קומות.

מיטל להבי: אז איך מגיעים להשלמת קומה.

אלון טל חנני: בשכונות האלה יש תוכנית שנקראת ג1 שהיא מכוח התבע, והתמא אומרת שאתה לוקח את הזכויות התבעיות שיש לך, לא יכול להתעלם מהתבע הזאת ברגע שהתבע הזאת כתבה לי שאני צריך תכסית קומה מתחת, יש 2 אפשרויות, או שאני מוותר על החצי הקומה הזאת ואני יכול לבנות את ג1 ללא הקלה, או במקרה הזה, שאנחנו מבקשים בו הקלה.

מיטל להבי: מה שלא מובן שיש 3.5 קומות זאת הקלה מהמדיניות המקומית, אני יחזור על זה כדי שנעשה את זה בעוד שכונות ובעוד מקומות, על זה יש הקלה של חצי קומה כדי להשלים לקומה שלמה ועל זה יש 0.65 של ג1, זאת אומרת בסך הכל אנחנו מוסיפים 4.65 קומות מתוקף תמא 38 ו-1.

ליאור שפירא: הבניין נגמר אין הקלות אין ג1, אין כלום, אחרי שנתנו תמא 3.5 קומות, מסתכלים יש למעלה חצי קומה, עכשיו אנחנו רוצים ג, שמים משהו כדי לכסות את כל הלמעלה, צריך להשלים את החצי, הוא יהיה על החצי הקיים, הם באים ואומרים אנחנו נשלים את החצי למטה ואת הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה. נתנו את הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה.

מאיר אלואיל: מה שאמרת זה מדויק.

מלי פולישוק: יותר כדאי להם הקלה לשלם אותה מאשר לוותר עליה..

ליאור שפירא: ההקלה היא רק על חצי קומה.

מיטל להבי: כמו שאני אומרת, אנחנו מסתמכים על המידע בקבלת החלטות, אנחנו רוצים איפא ואיפה על כל השכונות, אני רוצה גם בדרום העיר.  
ליאור שפירא: ההתכתבות של מיטל היא לכאן או לכאן, אבל היא עדיין לא קיבלה תשובה.  
מאיר אלואיל: אנחנו נתנו את התשובה אחרי חג הפסח.  
ליאור שפירא: לתקן את ההחלטה בעמוד 4.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

לתקן את החלטת הוועדה מיום 3.4.2024 ולאשר גם הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 9

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

### מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין  
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

### עורך הבקשה

ז'ראר גל אור  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

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

לתקן את החלטת הועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאפשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

# התנאי

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

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

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

### הערות

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

**ליאור שפירא:** בעקבות ההערה שהעירה מיטל, אישרנו את הפרוטוקול ותיקנו אותו. עמוד 4 לתקן את ההחלטה מיום 03.04.24, על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה, לאפשר הקמת בניין בין 8.65 קומות. אנחנו מאשרים פה אחד.

**מיטל להבי:** רק תסביר לי את המתמטיקה, כי עדיין לא הבנתי אותה.

**אלון טל חנני:** קודם כל המתאר מרשה פה עד 15 קומות, אין פה חריגה מהמתאר. תמא 38 בעצם מאפשרת תוספת של 3.5 קומות המדיניות של העירייה באה ואמרה שאת החצי קומה נותנים לכולם לצורך זכויות הבנייה, אז לא מחשבים חצי קומה לצורך קומה, דבר ראשון אנחנו פורצים את המדיניות, אנחנו כן סוטים פה ואנחנו נותנים

את החצי קומה כקומה, מכוח תמא 38 נותנים 3.5 קומות במקום המדיניות שאמרה שנותנים 3. מבחינת התב"ע מותר לבנות פה בניין 4 קומות כולל קומת קרקע ואז יש תב"ע שהיא ג1 שהיא 65%, שזה אומר שהיא צריכה שטח מסוים של תכסית קומה אחת מתחת, זאת אומרת אם לוקחים את הקומות של התב"ע שזה 4 קומות ומוסיף 3.5 של תמא 38 הגעתי ל-7.5, ואז יש בעייה לממש את ג1 על חצי קומה.  
**מיטל להבי:** יכול להוסיף איפה 65% ולהוסיף 15.

**אלון טל חנני:** אבל אין 15, אני לא מדבר על זכויות אני מדבר על קומות. נושא הקומה מכיוון שיש 4 קומות מכוח תב"ע, ועוד ג1 זה 4.65 ויש 3.5 מתמ"א 38, אני צריך עוד הקלה לחצי קומה בשביל להשלים קומה מלאה שאני אוכל להשלים את ג1, לכן הסטייה פה מהמדיניות היא לנושא חישוב חצי קומה שהמדיניות אמרה שלא, אבל תמא ארצית אמרה שכן, והקלה של חצי קומה מהתב"ע.

**רועי אלקבץ:** זה נכון לכל השכונה הזאת?

**אלון טל חנני:** זה נכון, לכל הבקשות פה, וזה נכון לכל הבקשות שיש בשכונה. יש כאלה שהם ללא הקלות ויש כאלה שללא סטייה במדיניות, זה תלוי בשטחי בנייה.  
**מיטל להבי:** זה תלוי בבקשה של המבקשים.

**אלון טל חנני:** אי אפשר ההוראות של ג1, אי אפשר חצי קומה ומעליה 65%. תמא 38 היא ארצית, היא לא בנויה רק לתל אביב. הקומה האחרונה היא קומה חלקית ואין עליה עוד משהו. היא שאלה מה זה החצי קומה? התמא היא לא נכתבה, היא תמא ארצית. יש כאלה ערים שבהם אין דבר ג1, הקומה האחרונה היא או קומה מלאה הוא שהם מקבלים חצי קומה בתמא.

**מיטל להבי:** אפשר לקבל 4 קומות מהתמא הארצית?

**אלון טל חנני:** מהתמא הארצית אפשר 3.5 קומות.

**מיטל להבי:** אז איך מגיעים להשלמת קומה.

**אלון טל חנני:** בשכונות האלה יש תוכנית שנקראת ג1 שהיא מכוח התב"ע, והתמא אומרת שאתה לוקח את הזכויות התב"ע שיש לך, לא יכול להתעלם מהתב"ע הזאת ברגע שהתב"ע הזאת כתבה לי שאני צריך תכסית קומה מתחת, יש 2 אפשרויות, או שאני מוותר על החצי הקומה הזאת ואני יכול לבנות את ג1 ללא הקלה, או במקרה הזה, שאנחנו מבקשים בו הקלה.

**מיטל להבי:** מה שלא מובן שיש 3.5 קומות זאת הקלה מהמדיניות המקומית, אני יחזור על זה כדי שנעשה את זה בעוד שכונות ובעוד מקומות, על זה יש הקלה של חצי קומה כדי להשלים לקומה שלמה ועל זה יש 0.65 של ג1, זאת אומרת בסך הכל אנחנו מוסיפים 4.65 קומות מתוקף תמא 38 ו-ג1.

**ליאור שפירא:** הבניין נגמר אין הקלות אין ג1, אין כלום, אחרי שנתנו תמא 3.5 קומות, מסתכלים יש למעלה חצי קומה, עכשיו אנחנו רוצים ג, שמים משהו כדי לכסות את כל הלמעלה, צריך להשלים את החצי, הוא יהיה על החצי הקיים, הם באים ואומרים אנחנו נשלים את החצי למטה ואת הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה. נתנו את הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה.

**מאיר אלואיל:** מה שאמרת זה מדויק.

**מלי פולישוק:** יותר כדאי להם הקלה לשלם אותה מאשר לוותר עליה..

**ליאור שפירא:** ההקלה היא רק על חצי קומה.

**מיטל להבי:** כמו שאני אומרת, אנחנו מסתמכים על המידע בקבלת החלטות, אנחנו רוצים איפא ואיפה על כל השכונות, אני רוצה גם בדרום העיר.

**ליאור שפירא:** ההתכתבות של מיטל היא לכאן או לכאן, אבל היא עדיין לא קיבלה תשובה.

**מאיר אלואיל:** אנחנו נתנו את התשובה אחרי חג הפסח.

**ליאור שפירא:** לתקן את ההחלטה בעמוד 4.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-24-2 מתאריך 15/05/2024:**

לתקן את החלטת הוועדה מיום 3.4.2024 ולאשר גם הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 11

7223/48	גוש/חלקה	18-0609	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	24/04/2018	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2149-011	תיק בניין
1,292.00	שטח		בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בית וגג האמוראים 11 תל אביב ש.מ.  
דרך אבא הלל 17א, רמת גן 5252209

### עורך הבקשה

אורי הלוי  
ת.ד. 11111, נתב"ג 7010000

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1325.47  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חדר אופניים ועגלות + שתי דירות גן  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 34  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור+מעבי דירות  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים  
פירוט נוסף: מבוקש מבנה מגורים- הריסת מבנה קיים ובניה חדשה מכוח תמ"א 38.  
3 קומות מרתף+ קומת קרקע+ 7 קומות מגורים+ חדר מדרגות יציאה לגג טכני+גנרטור ומעבים על הגג.  
צובר גזהעבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: כן  
הגורם עבורו מתבצעת העבודההגורם פרטי,

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

לתקן את החלטת הועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאפשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

### תנאים למתן היתר

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

# התנאי  
אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם.

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>  |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>   |

### תנאים לתעודת גמר

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

### הערות

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

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:**

**ליאור שפירא:** בעקבות ההערה שהעירה מיטל, אישרנו את הפרוטוקול ותיקנו אותו. עמוד 4 לתקן את ההחלטה מיום 03.04.24, על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה, לאפשר הקמת בניין בין 8.65 קומות. אנחנו מאשרים פה אחד.
   
**מיטל להבי:** רק תסביר לי את המתמטיקה, כי עדיין לא הבנתי אותה.

**אלון טל חנני:** קודם כל המתאר מרשה פה עד 15 קומות, אין פה חריגה מהמתאר. תמא 38 בעצם מאפשרת תוספת של 3.5 קומות המדיניות של העיריה באה ואמרה שאת החצי קומה נותנים לכולם לצורך זכויות הבנייה, אז לא מחשבים חצי קומה לצורך קומה, דבר ראשון אנחנו פורצים את המדיניות, אנחנו כן סוטים פה ואנחנו נותנים את החצי קומה כקומה, מכוח תמא 38 נותנים 3.5 קומות במקום המדיניות שאמרה שנותנים 3. מבחינת התב"ע מותר לבנות פה בניין 4 קומות כולל קומת קרקע ואז יש תבע שהיא ג1 שהיא 65%, שזה אומר שהיא צריכה שטח מסוים של תכסית קומה אחת מתחת, זאת אומרת אם לוקחים את הקומות של התב"ע שזה 4 קומות ומוסיף 3.5 של תמא 38 הגעתי ל-7.5, ואז יש בעייה לממש את ג1 על חצי קומה.

**מיטל להבי:** יכול להוסיף איפה 65% ולהוסיף 15.

**אלון טל חנני:** אבל אין 15, אני לא מדבר על זכויות אני מדבר על קומות. נושא הקומה מכיוון שיש 4 קומות מכוח תבע, ועוד ג1 זה 4.65 ויש 3.5 מתמ"א 38, אני צריך עוד הקלה לחצי קומה בשביל להשלים קומה מלאה שאני אוכל להשלים את ג1, לכן הסטייה פה מהמדיניות היא לנושא חישוב חצי קומה שהמדיניות אמרה שלא, אבל תמא ארצית אמרה שכן, והקלה של חצי קומה מהתבע.

**רועי אלקבץ:** זה נכון לכל השכונה הזאת?

**אלון טל חנני:** זה נכון, לכל הבקשות פה, וזה נכון לכל הבקשות שיש בשכונה. יש כאלה שהם ללא הקלות ויש כאלה שללא סטייה במדיניות, זה תלוי בשטחי בנייה.

**מיטל להבי:** זה תלוי בבקשה של המבקשים.

**אלון טל חנני:** אי אפשר ההוראות של ג1, אי אפשר חצי קומה ומעליה 65%. תמא 38 היא ארצית, היא לא בנויה רק לתל אביב. הקומה האחרונה היא קומה חלקית ואין עליה עוד משהו. היא שאלה מה זה החצי קומה? התמא היא לא נכתבה, היא תמא ארצית. יש כאלה ערים שבהם אין דבר ג1, הקומה האחרונה היא או קומה מלאה הוא שהם מקבלים חצי קומה בתמא.

**מיטל להבי:** אפשר לקבל 4 קומות מהתמא הארצית?

**אלון טל חנני:** מהתמא הארצית אפשר 3.5 קומות.

**מיטל להבי:** אז איך מגיעים להשלמת קומה.

**אלון טל חנני:** בשכונות האלה יש תוכנית שנקראת ג1 שהיא מכוח התבע, והתמא אומרת שאתה לוקח את הזכויות התבעיות שיש לך, לא יכול להתעלם מהתבע הזאת ברגע שהתבע הזאת כתבה לי שאני צריך תכסית קומה מתחת, יש 2 אפשרויות, או שאני מוותר על החצי הקומה הזאת ואני יכול לבנות את ג1 ללא הקלה, או במקרה הזה, שאנחנו מבקשים בו הקלה.

**מיטל להבי:** מה שלא מובן שיש 3.5 קומות זאת הקלה מהמדיניות המקומית, אני יחזור על זה כדי שנעשה את זה בעוד שכונות ובעוד מקומות, על זה יש הקלה של חצי קומה כדי להשלים לקומה שלמה ועל זה יש 0.65 של ג1, זאת אומרת בסך הכל אנחנו מוסיפים 4.65 קומות מתוקף תמא 38 ו-ג1.

**ליאור שפירא:** הבניין נגמר אין הקלות אין ג1, אין כלום, אחרי שנתנו תמא 3.5 קומות, מסתכלים יש למעלה חצי קומה, עכשיו אנחנו רוצים ג, שמים משהו כדי לכסות את כל הלמעלה, צריך להשלים את החצי, הוא יהיה על החצי הקיים, הם באים ואומרים אנחנו נשלים את החצי למטה ואת ג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה. נתנו את הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה.

**מאיר אלואיל:** מה שאמרת זה מדויק.

**מלי פולישוק:** יותר כדאי להם הקלה לשלם אותה מאשר לוותר עליה..

**ליאור שפירא:** ההקלה היא רק על חצי קומה.

**מיטל להבי:** כמו שאני אומרת, אנחנו מסתמכים על המידע בקבלת החלטות, אנחנו רוצים איפא ואיפה על כל השכונות, אני רוצה גם בדרום העיר.

**ליאור שפירא:** ההתכתבות של מיטל היא לכאן או לכאן, אבל היא עדיין לא קיבלה תשובה.

**מאיר אלואיל:** אנחנו נתנו את התשובה אחרי חג הפסח.

**ליאור שפירא:** לתקן את ההחלטה בעמוד 4.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-24 מתאריך 15/05/2024:**

לתקן את החלטת הוועדה מיום 3.4.2024 ולאשר גם הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.  
החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 5

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

### מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין  
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

### עורך הבקשה

ז'ראר גל אור  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, חדר שנאים, עוגנים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר עגלות 20 דירות.  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 34  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבים  
פירוט המבוקש בחצר: גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

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

לתקן את החלטת הועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאפשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.

### תנאים למתן היתר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 |  |
| 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 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.   |
| 5 | אישור מועצה ארצית להקלה בקו בניין אחורי של עד 15.00 מ' לעומת 25.00 מ' המותרים כולל השפ"פ.  |
| 6 | חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה המסדיר את הקמת השפ"פ וזאת ע"פ מפרט הקמה אשר יאושר על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע של העירייה ולשביעות רצונם. |
|   | הגשת תקנה 27 לנושא זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה בין 4 חלקות (גוש 7223, חלקות   |

# התנאי  
(70,47,45,46)

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>  |
| 4 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>   |

### תנאים לתעודת גמר

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

### הערות

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

**ליאור שפירא:** בעקבות ההערה שהעירה מיטל, אישרנו את הפרוטוקול ותיקנו אותו. עמוד 4 לתקן את ההחלטה מיום 03.04.24, על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה, לאפשר הקמת בניין בין 8.65 קומות. אנחנו מאשרים פה אחד.

**מיטל להבי:** רק תסביר לי את המתמטיקה, כי עדיין לא הבנתי אותה.

**אלון טל חנני:** קודם כל המתאר מרשה פה עד 15 קומות, אין פה חריגה מהמתאר. תמא 38 בעצם מאפשרת תוספת של 3.5 קומות המדיניות של העיריה באה ואמרה שאת החצי קומה נותנים לכולם לצורך זכויות הבנייה, אז לא מחשבים חצי קומה לצורך קומה, דבר ראשון אנחנו פורצים את המדיניות, אנחנו כן סוטים פה ואנחנו נותנים את החצי קומה כקומה, מכוח תמא 38 נותנים 3.5 קומות במקום המדיניות שאמרה שנותנים 3. מבחינת התב"ע מותר לבנות פה בניין 4 קומות כולל קומת קרקע ואז יש תבע שהיא ג1 שהיא 65%, שזה אומר שהיא צריכה שטח מסוים של תכסית קומה אחת מתחת, זאת אומרת אם לוקחים את הקומות של התב"ע שזה 4 קומות ומוסיף 3.5 של תמא 38 הגעתי ל-7.5, ואז יש בעייה לממש את ג1 על חצי קומה.

**מיטל להבי:** יכול להוסיף איפה 65% ולהוסיף 15.

**אלון טל חנני:** אבל אין 15, אני לא מדבר על זכויות אני מדבר על קומות. נושא הקומה מכיוון שיש 4 קומות מכוח תבע, ועוד ג1 זה 4.65 ויש 3.5 מתמ"א 38, אני צריך עוד הקלה לחצי קומה בשביל להשלים קומה מלאה שאני אוכל להשלים את ג1, לכן הסטייה פה מהמדיניות היא לנושא חישוב חצי קומה שהמדיניות אמרה שלא, אבל תמא ארצית אמרה שכן, והקלה של חצי קומה מהתבע.

**רועי אלקבץ:** זה נכון לכל השכונה הזאת?

**אלון טל חנני:** זה נכון, לכל הבקשות פה, וזה נכון לכל הבקשות שיש בשכונה. יש כאלה שהם ללא הקלות ויש כאלה שללא סטייה במדיניות, זה תלוי בשטחי בנייה.

**מיטל להבי:** זה תלוי בבקשה של המבקשים.

**אלון טל חנני:** אי אפשר ההוראות של ג1, אי אפשר חצי קומה ומעליה 65%. תמא 38 היא ארצית, היא לא בנויה רק לתל אביב. הקומה האחרונה היא קומה חלקית ואין עליה עוד משהו. היא שאלה מה זה החצי קומה? התמא היא לא נכתבה, היא תמא ארצית. יש כאלה ערים שבהם אין דבר ג1, הקומה האחרונה היא או קומה מלאה הוא שהם מקבלים חצי קומה בתמא.

**מיטל להבי:** אפשר לקבל 4 קומות מהתמא הארצית?

**אלון טל חנני:** מהתמא הארצית אפשר 3.5 קומות.

**מיטל להבי:** אז איך מגיעים להשלמת קומה.

**אלון טל חנני:** בשכונות האלה יש תוכנית שנקראת ג1 שהיא מכוח התבע, והתמא אומרת שאתה לוקח את הזכויות התבעיות שיש לך, לא יכול להתעלם מהתבע הזאת ברגע שהתבע הזאת כתבה לי שאני צריך תכסית קומה מתחת, יש 2 אפשרויות, או שאני מוותר על החצי הקומה הזאת ואני יכול לבנות את ג1 ללא הקלה, או במקרה הזה, שאנחנו מבקשים בו הקלה.

**מיטל להבי:** מה שלא מובן שיש 3.5 קומות זאת הקלה מהמדיניות המקומית, אני יחזור על זה כדי שנעשה את זה בעוד שכונות ובעוד מקומות, על זה יש הקלה של חצי קומה כדי להשלים לקומה שלמה ועל זה יש 0.65 של ג1, זאת אומרת בסך הכל אנחנו מוסיפים 4.65 קומות מתוקף תמא 38 ו-ג1.

**ליאור שפירא:** הבניין נגמר אין הקלות אין ג1, אין כלום, אחרי שנתנו תמא 3.5 קומות, מסתכלים יש למעלה חצי קומה, עכשיו אנחנו רוצים ג, שמים משהו כדי לכסות את כל הלמעלה, צריך להשלים את החצי, הוא יהיה על החצי הקיים, הם באים ואומרים אנחנו נשלים את החצי למטה ואת הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה. נתנו את הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה.

**מאיר אלואיל:** מה שאמרת זה מדויק.

**מלי פולישוק:** יותר כדאי להם הקלה לשלם אותה מאשר לוותר עליה..

**ליאור שפירא:** ההקלה היא רק על חצי קומה.

**מיטל להבי:** כמו שאני אומרת, אנחנו מסתמכים על המידע בקבלת החלטות, אנחנו רוצים איפא ואיפה על כל השכונות, אני רוצה גם בדרום העיר.

**ליאור שפירא:** ההתכתבות של מיטל היא לכאן או לכאן, אבל היא עדיין לא קיבלה תשובה.

**מאיר אלואיל:** אנחנו נתנו את התשובה אחרי חג הפסח.

**ליאור שפירא:** לתקן את ההחלטה בעמוד 4.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-24-2 מתאריך 15/05/2024:**

לתקן את החלטת הוועדה מיום 3.4.2024 ולאשר גם הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.  
החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה האמוראים 7

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

### מבקש הבקשה

הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטין  
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

### עורך הבקשה

ז'ראר גל אור  
נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 63506

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

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

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

לתקן את החלטת הועדה מיום 3.4.2024 על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאפשר  
הקמת בניין בן 8.65 קומות.

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

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

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

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

### הערות

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

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

### תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

**ליאור שפירא:** בעקבות ההערה שהעירה מיטל, אישרנו את הפרוטוקול ותיקנו אותו. עמוד 4 לתקן את ההחלטה מיום 03.04.24, על ידי הוספת אישור הקלה עבור תוספת חצי קומה, לאפשר הקמת בניין בין 8.65 קומות. אנחנו מאשרים פה אחד.

**מיטל להבי:** רק תסביר לי את המתמטיקה, כי עדיין לא הבנתי אותה.

**אלון טל חנני:** קודם כל המתאר מרשה פה עד 15 קומות, אין פה חריגה מהמתאר. תמא 38 בעצם מאפשרת תוספת של 3.5 קומות המדיניות של העיריה באה ואמרה שאת החצי קומה נותנים לכולם לצורך זכויות הבנייה, אז

לא מחשבים חצי קומה לצורך קומה, דבר ראשון אנחנו פורצים את המדיניות, אנחנו כן סוטים פה ואנחנו נותנים את החצי קומה כקומה, מכוח תמא 38 נותנים 3.5 קומות במקום המדיניות שאמרה שנותנים 3. מבחינת התב"ע מותר לבנות פה בניין 4 קומות כולל קומת קרקע ואז יש תבע שהיא ג1 שהיא 65%, שזה אומר שהיא צריכה שטח מסוים של תכסית קומה אחת מתחת, זאת אומרת אם לוקחים את הקומות של התב"ע שזה 4 קומות ומוסיף 3.5 של תמא 38 הגעתי ל-7.5, ואז יש בעייה לממש את ג1 על חצי קומה.

**מיטל להבי:** יכול להוסיף איפה 65% ולהוסיף 15.

**אלון טל חנני:** אבל אין 15, אני לא מדבר על זכויות אני מדבר על קומות. נושא הקומה מכיוון שיש 4 קומות מכוח תבע, ועוד ג1 זה 4.65 ויש 3.5 מתמ"א 38, אני צריך עוד הקלה לחצי קומה בשביל להשלים קומה מלאה שאני אוכל להשלים את ג1, לכן הסטייה פה מהמדיניות היא לנושא חישוב חצי קומה שהמדיניות אמרה שלא, אבל תמא ארצית אמרה שכן, והקלה של חצי קומה מהתבע.

**רועי אלקבץ:** זה נכון לכל השכונה הזאת?

**אלון טל חנני:** זה נכון, לכל הבקשות פה, וזה נכון לכל הבקשות שיש בשכונה. יש כאלה שהם ללא הקלות ויש כאלה שללא סטייה במדיניות, זה תלוי בשטחי בנייה.

**מיטל להבי:** זה תלוי בבקשה של המבקשים.

**אלון טל חנני:** אי אפשר ההוראות של ג1, אי אפשר חצי קומה ומעליה 65%. תמא 38 היא ארצית, היא לא בנויה רק לתל אביב. הקומה האחרונה היא קומה חלקית ואין עליה עוד משהו. היא שאלה מה זה החצי קומה? התמא היא לא נכתבה, היא תמא ארצית. יש כאלה ערים שבהם אין דבר ג1, הקומה האחרונה היא או קומה מלאה הוא שהם מקבלים חצי קומה בתמא.

**מיטל להבי:** אפשר לקבל 4 קומות מהתמא הארצית?

**אלון טל חנני:** מהתמא הארצית אפשר 3.5 קומות.

**מיטל להבי:** אז איך מגיעים להשלמת קומה.

**אלון טל חנני:** בשכונות האלה יש תוכנית שנקראת ג1 שהיא מכוח התבע, והתמא אומרת שאתה לוקח את הזכויות התבעיות שיש לך, לא יכול להתעלם מהתבע הזאת ברגע שהתבע הזאת כתבה לי שאני צריך תכסית קומה מתחת, יש 2 אפשרויות, או שאני מוותר על החצי הקומה הזאת ואני יכול לבנות את ג1 ללא הקלה, או במקרה הזה, שאנחנו מבקשים בו הקלה.

**מיטל להבי:** מה שלא מובן שיש 3.5 קומות זאת הקלה מהמדיניות המקומית, אני יחזור על זה כדי שנעשה את זה בעוד שכונות ובעוד מקומות, על זה יש הקלה של חצי קומה כדי להשלים לקומה שלמה ועל זה יש 0.65 של ג1, זאת אומרת בסך הכל אנחנו מוסיפים 4.65 קומות מתוקף תמא 38 ו-ג1.

**ליאור שפירא:** הבניין נגמר אין הקלות אין ג1, אין כלום, אחרי שנתנו תמא 3.5 קומות, מסתכלים יש למעלה חצי קומה, עכשיו אנחנו רוצים ג, שמים משהו כדי לכסות את כל הלמעלה, צריך להשלים את החצי, הוא יהיה על החצי הקיים, הם באים ואומרים אנחנו נשלים את החצי למטה ואת הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה. נתנו את הג1 נעשה כי אז יש קומה מלאה.

**מאיר אלואיל:** מה שאמרת זה מדויק.

**מלי פולישוק:** יותר כדאי להם הקלה לשלם אותה מאשר לוותר עליה..

**ליאור שפירא:** ההקלה היא רק על חצי קומה.

**מיטל להבי:** כמו שאני אומרת, אנחנו מסתמכים על המידע בקבלת החלטות, אנחנו רוצים איפא ואיפה על כל השכונות, אני רוצה גם בדרום העיר.

**ליאור שפירא:** ההתכתבות של מיטל היא לכאן או לכאן, אבל היא עדיין לא קיבלה תשובה.

**מאיר אלואיל:** אנחנו נתנו את התשובה אחרי חג הפסח.

**ליאור שפירא:** לתקן את ההחלטה בעמוד 4.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0007-2 מתאריך 15/05/2024:**

לתקן את החלטת הוועדה מיום 3.4.2024 ולאשר גם הקלה עבור תוספת חצי קומה ולאשר הקמת בניין בן 8.65 קומות.  
החלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בית צורי אליהו 22, בוקשפן דוד 1

6631/166	גוש/חלקה	23-0609	בקשה מספר
'רמת אביב ג	שכונה	25/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	2191-022	תיק בניין
3,199.00	שטח	21-00711	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אבן דרך יזום (א.ו.צ.י) בע"מ  
האמוראים 12, תל אביב - יפו 6920730 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
האמוראים 12, תל אביב - יפו 6920730

### עורך הבקשה

רחל פללר  
בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 18, שטח הריסה (מ"ר): 6686.41  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרי אשפה, חדר טרפו חח"י  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מחסנים, יחידת דיור, חדרי אופניים, מועדון דיירים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 17, כמות יח"ד מבוקשות: 116  
פירוט המבוקש על הגג: חדר מכונות ומעלית, חדר מכונות מיזוג אוויר, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: יחידות דיור  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 144  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 בניינים קיימים בקיר משותף כל בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יחידות דיור בקומה סך הכל 32 יחידות דיור לבניין (סה"כ 64 יחידות דיור במגרש) והקמת 3 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38:  
2 בניינים למגורים כל אחד בן 16.65 קומות, בניין נוסף שלישי מרקמי בן 3 קומות שלוש מעל 4 קומות מרתף משותף. סה"כ 116 יחידות דיור. מתן זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 2.00 מ' לחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית;  
כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 6.00 מ';
- עבור תוספת של 3 קומות מלאות וחצי קומה נוספת לצורך השלמת בנייה על הגג לפי ג/א והקמת בניין בן 16.65 קומות לעומת 13.15 קומות מותרות מכוח תמ"א 38 ותב"ע;
- הבלטת מרפסות בשיעור של 2.00 מ' מקו בניין קדמי מערבי של 5.00 מ' המהווים 40%.
- הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במרפסות הגג;
- ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית ובנייה ללא נסיגה;

## 6. תקן חנייה מופחת של 1:1 בהתאם לתיאום תכנון ומדיניות העירייה;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הנדונה עברה הליך של תיאום תכנון מול צוות התכנון, הרישוי והתנועה לפני הגשת הבקשה. התאום נעשה תוך מתן דגש להרחבת מדרכות, תנועה היקפית, הפניית דירות, מספר קומות וצפיפות בייחס לקיים ולמתוכנן בשכונה תוך התחשבות בגן הילדים הגובל בחלקה ובבית הספר הקיים ברחוב ובהתאם לתכנון שהוגש. לפיכך, לא נמצא שיש הצדקה בטענות המתנגדים.

### 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	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית.
5	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה (כולל אתנחתא בשטח 256 מ"ר במרווח קדמי מערבי).
6	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 76,259 ₪.
3	מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 7.8.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכ.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
7	הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

# התנאי  
לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>  
10 ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור על רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' לאורך חזית קדמית לרחוב בית צורי וחזית קדמית לאורך זוד בוקשפן ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית, על שם עריית תל אבי בספר המקרקעין.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

#### ליאור שפירא : חוו"ד מהנדס הועדה

התקבלה החלטה המאשרת את הבקשה ע"י ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי

בהמשך יום הדיונים בוועדה התקיים דיון בסוגיה של חריגה ממדיניות תמ"א 38, כאשר הבקשה של בית צורי הובאה כדוגמא.

רועי אלקבץ: אני רוצה לשאול שאלות. בית צורי מייצג משהו עקרוני, איך השיקולים, המניעים, רמת אביב ג' התב"ע היא עד 15 קומות, לוקחים 3 בניינים, 2 בניינים 8 קומות הופכים בסוף ל-17 קומות מכוח תמ"א 38 ומכוח ג1. למה ליצור מצב כזה, אנחנו יודעים לפי חוק תיקון 134 ההקלות הולכות לרדת, כאילו אנחנו על האדים האחרונים, על כוונת המחוקק ידועה לנו, אז אני שואל האם זה לא נראה לכם חריג, למה להגיע למצב, להגיע לבניין חורג, ברמת אביב ג'.

ליאור שפירא: למה אנחנו נותנים זכויות יתר שחורגת מהתב"ע?

רועי אלקבץ: מעניין אותי לדעת מה הם השיקולים של החריגה הזאת.

אודי כרמלי: אני חוזר ואומר. בתור זה שכתב את תוכנית המתאר, שעשתה את מפת הגבהים שוב, לא את הזכויות היא לקחה בחשבון את האפשרות לבקש הקלות, כשאנחנו עשינו 15 קומות אנחנו התכוונו ל-19 קומות. ולראייה, בתוכנית 5500 שהמלצתם עליה כאן, אנחנו ביקשנו שב-5500 לא יהיה יותר את הסיפור של ככה כתוב במתאר ועל זה תעשה חשבון של עוד 4 קומות כהקלה ניתנת, כל התב"עות שקודמו היום, לא תראה בתב"עות שקודמו בתוכנית המתאר תחת המגבלה של 15 קומות - אתה תראה 19 קומות באופן סיסטמתי לאורך שנים. מה שאנחנו ביקשנו ב-5500 אנחנו מכילים את נושא ביטול ההקלות, מה שאתה רואה זה מה שתקבל, זה יהיה נכון לכלל השכונה שהן לא מרכז תל אביב. אני שוב חוזר ואומר כשאנחנו מדברים על התחדשות עירונית וכן מחפשים לראות איך אפשר לייצר כדאיות כלכלית וכן חשוב לנו הנושא של המיגון, וכן אני חושב שהוועדה המקומית יכולה להתגאות במספר שקורים בפועל, לא בדיבורים לא בסיפורים לא במתארים, לא בכנסים, בפועל - בדרום תל אביב, במרכז תל אביב.

רועי אלקבץ: אבל 3 בניינים?

אודי כרמלי: הרעיון בהצמדת מבנה מרקמי למבנה גבוה, זה קו המבט של הולך הרגל, אתה משתדל להגיע למצב שהולך רגל.

רועי אלקבץ: אבל למה 3?

אודי כרמלי: שאתה אומר אתה טועה, חלק לא קטן מהחלטות הוועדה שאתם באים ואומרים להם, אתם מקבלים ביטוי בדרכים שאתם רואים כאן, אנחנו עושים דברים על בסיס החלטות הוועדה. אם נעשה מחקר נראה למה התפיסה של בנייה מרקמית צמודה לבנייה גבוהה, אלא תפיסה אנושית אורבנית שבאה ומנסה לייצר בתוך מרקם שכונתי, העין האנושית אתה לא רואה רק בניינים גבוהי קומה, העין שלך נעצרת בגובה שהוא יותר אנושי, נותן הרגשה יותר אינטימית. אנחנו מאוד מנסים להימנע מזה, אבל שכונות המגדלים שקמות כפטריות אחר הגשם ברחבי הארץ אתה הולך וקו המבט שלך הוא של תחתית הבניין ונקודת הבאה שאתה רואה זה גובה של 20 קומות או 30 קומות זה מייצר ניקור, זה מייצר אורה אנטי אורבנית וכל הפעילות שאנחנו מנסים לייצר שכמו שאנחנו אומרים שגם בדרום העיר אנחנו רוצים לראות עיר בסוף יש לזה ביטוי הנדסי אדריכלי.

רועי אלקבץ: אני מציע מחשבה שאפשר בין 17 ל-3 אפשר לעשות 15, 15 ו-5 ו-6, ההקפאה הזאת חורגת בסוף מהקו הכולל של השכונה.

ליאור שפירא: למה לא לעלות יותר לגובה, במקום הבניין הנמוך יותר לעשות פארק?  
אודי כרמלי: א' אין לך זכויות כאלה, אתה מגיע ל-16.65.

ליאור שפירא: המגדל הוא 3 קומות.

אודי כרמלי: פארק שבנוי ליד מגדל לא מתפקד כמו שבמרחב מרקמי.

ליאור שפירא: פארק לא מתפקד בגלל שיש מגדל, זה שטח שבניין שם היה עומד עליו.  
אודי כרמלי: זאת גיננות.

מיטל להבי: מאחר ואנחנו מדברים על שיקול תכנוני, אני מבקשת לראות את התוכנית כדי שנראה את השיקולים ונוכל להסכים איתם. מה שאני מבינה שהבניין נבנה ב-1981, הם לא אלה שנבנו בשנות ה-40, 50, 60 או 70 קרוב לוודאי שהוא נבנה עם מקלוט, אני לא מבינה מאיזה תוקף יש לו תמ"א. אלון טל חנני: מה שאמרנו שלבניין לא נמצא היתר מקורי, אבל ב-1981 יש היתרי שינויים, זאת אומרת שזה נעשה על בניין כבר קיים.

מיטל להבי: גם ברמת אביב יש בניינים שלא נמצאים ההיתרים המקוריים?

אלון טל חנני: כן. יש הוכחות ותצ"אות.

מיטל להבי: תצ"אות יש בטח גם בפין.

אודי כרמלי: הוויכוח לא היה על מתי נבנה המבנה בפין.

מיטל להבי: הוא אמר שאין היתר, אבל אם אין היתר ל-8 קומות ברמת אביב.

אודי כרמלי: אבל את העלית את הנושא של זכאות של תמ"א 38, ומה שאלון אומר שיש לנו הוכחות בתצ"אות שהמבנה המקורי נבנה לפני 1981 וההיתר מ-1981 הוא היתר שינויים.

ליאור שפירא: אני במשך 10 שנים ניהלתי את הבניין ברחוב פין.

מיטל להבי: איך ניהלת בניין שלא היה לו היתר.

ליאור שפירא: חלק מהעסקים שאני ניהלתי, הייתי צריך לשלם ארנונה.

מיטל להבי: אני באה ואומרת שהתוכנית הזאת של חברת שיכון ובינוי, מה שנקרא חורגת מכל הסביבה ומייצגת איזשהו תקדים. כשאני ניסיתי להבין את המענה להתנגדויות, כתוב לדחות את ההתנגדויות

שהוגשו, שכן הבקשה הנדונה עברה תהליך של צוות התכנון ואחרי זה אני מנסה להבין את ההתנגדויות, אני רוצה להעיר את תשומת לבכם, חלק מההתנגדויות ממש נכתב מן משפט כזה מכתב לוטה, אני חוזרת על

הבקשה שאנחנו מבקשים לראות את כל קובץ ההתנגדויות המלא. 90 עמודים, לא הספקתי לקרוא, כי

קיבלתי את הקובץ בלילה. אני אקריא רק מהתמצית שלו, אז קודם כל אני רוצה להבין את ההצדקה עם

התכסית עולה ל-83% למה אתה נותן תכסית של 83%, במיוחד שפה אומרים לי שכל הצדקה היא מה

שנקרא שיפור התכסית, אני רוצה להבין איך מ-10 קומות אנחנו עוברים ל-16.5 קומות, אני רוצה להבין למה

פה מאשרים תוספת לתושבים של 25 מ"ר ליחידת דיור מדיניות התמורה של עיריית תל אביב אני יעמוד על זה שבדרום העיר אתה מוזמן ולהביא מהפיכה תהיה כמו בצפון העיר, וגם בדרום העיר יתנו 25 מ"ר ולא

יתווכחו עם תושבים, תסביר לי למה נותנים בצפון העיר, כדי שאני אביא זאת לדרום העיר.

אלון טל חנני: יצא לי לטפל בלא מעט בקשות בדרום העיר ובמזרח העיר. בכל העיר אני נוהג אותו הדבר. כולם מקבלים את אותם זכויות שוות. זה מאוד תלוי במגרש, בעורך הבקשה, ביזם, באדריכל וכמובן בדיירים. בדרום קצת יותר קשה לדעתי לארגן את הדיירים.

אודי כרמלי: הנושא של מדיניות התמורות היא לתב"ע. אנחנו בהיתר. מדיניות התמורות נקבעה על ידי הוועדה, אנחנו כוועדה מכירים מבחינה כלכלית כתוספת ראויה לבניין, תחשיב תוספת זכויות. פה אנחנו לא בסרט הזה, פה אנחנו בהיתר בנייה ואת צודקת בשאלה שלך, כי הוא מבקש כאן הקלות, את צריכה לשאול אם הוא מבקש הקלות אני רוצה לדעת למה הוא נותן יותר או נותן פחות. אבל חשוב לי שתביני שזה לא קשור למדיניות התמורות של הוועדה, המדיניות היא רק לתב"עות, כאשר אנחנו מייצרים זכויות חדשות, כשאנחנו מייצרים זכויות חדשות אנחנו רוצים לראות שיש מענה ציבורי, אנחנו רוצים לראות שעודף הזכויות לא בא על חשבון הציבור, היתר הבנייה יוצא מתוקף תמ"א 38.

מיטל להבי: אני עוד פעם רוצה להבין איך מתוקף היתר בנייה מגיעים לגובה של תוכנית מתאר? אם אני הבנתי נכון כי מתוקף המתאר כדי להגיע לתקרה של המתאר צריך לעשות תב"ע.

אודי כרמלי: אני רוצה להסביר את הרציונל למה אנחנו עושים את זה, בגלל שהתחדשות עירונית חשובה לנו, אנחנו חשבנו איפה ניתן לפתור מתבעות ולייצר התחדשות עירונית בהיתר במקומות שאנחנו יכולים לעשות את זה, כל התרגילים שיזמים עושים ומצליחים לעשות פרויקט גם בתמ"א ואנחנו רואים כאן גם מתועלות ציבוריות, אנחנו בודקים את הדברים האלה לעומק ולא כופים על המקום רק תב"ע. לא מאפשרים היתר מתמ"א 38, אז האינטרס שגם את מאמינה בו הוא כן לעכל על היזמים ולעכל על התושבים, להגיע לפרויקטים דרך מסלול של היתר ולא דרך מסלול של תב"ע כל עוד שאנחנו רואים את העקרונות, אתם גם רואים זאת בדבר של צוות התכנון ויש נימוקים למה אנחנו חושבים שנכון לעשות את החריגות האלה, כדי להגיע למצב שאנחנו לא שולחים אותם עכשיו למסלול תב"עי שייתן לנו פחות או יותר את אותה תוצרת, לגבי המתמטיקה אלון, תסביר איך מגיעים ל-16.75.

אלון טל חנני: הבניין שקיים זה בניין 8 קומות מעל קומת עמודים - זה 9 קומות. מיטל להבי: אפשר בתב"ע 10.

אלון טל חנני: יש לנו בניין 9 קומות, מעל הבניין הזה מותר לנו מכוח תמ"א 38 להוסיף 3.5 קומות. מיטל להבי: אבל בסטייה מהמדיניות.

אלון טל חנני: פה יש סטייה מהמדיניות.

מיטל להבי: בצפון תל אביב, אני רוצה לראות את זה בדרום העיר.

אלון טל חנני: פה יש סטייה מהמדיניות של נושא חצי קומה בתמ"א ואנחנו נותנים לעלות ב-3.5 מכוח תמ"א 38 ארצית. בנוסף אנחנו יכולים לתת 3.5 כהקלה מכוח תב"ע אם יש שיקול תכנוני ואני יכול להסביר לכם את השיקול התכנוני, מה נעשה במגרשים האל הספציפית, מדובר במגרשים שהגיעו לפני 4 שנים, הם רצו להתקדם בתב"ע והיה להם פה בעיה כי בעצם יש פה מגרש פינתי ושני מגרשים שגובלים שלא הצליחו להסכמות ולא הצלחנו לקדם תבע עבור שלושת המגרשים האלה, בזמן שבהיקף של הרחוב הזה אושרו כבר בתב"עות בניינים של 18 קומות וניסינו לצרף אותם לתוך התב"ע הזאת.

מיטל להבי: בבית צורי אושרו בניינים?

אלון טל חנני: לא, ברקאנטי.

מיטל להבי: מה דין של היקף לדין סמטה?

אלון טל חנני: זה בית צורי, פה יש 18 קומות בפינה של הרחוב, אנחנו חשבנו שיש הצדקה להעמיס על המגרש הזה את מספר הקומות, לצמצם את התכסית בינו כי אנחנו רצינו לקבל פה הרחבה של המדרכות, קיים בית ספר ממול, יש בעיה תנועתית, פה יש 16.65. בדקנו את הנושא התנועתי שנוצר פה מול בית צור, וניסינו לראות איך אנחנו פותרים את זה, גם את התנועטיות ברחוב, הבנו גם במסגרת הבקשה של תמ"א 38 נוכל לקבל משהו, בתכנון שהוא טוב לשכונה, מאשר להגיד להם לא, ואז אנחנו לא נקבל פה בעצם כלום, כי תבע למגרש אחד יהיה קשה מאוד לקדם. כן דרשנו זיקות הנאה להרחיב את המדרכות מול בית הספר, שוב דרשנו רמפה אחת, אנחנו חשבנו שמול בית הספר מבחינה תכנונית כל מי שצועד פה, להוריד את הקומות ולקבל בניין נמוך יותר באזור הזה, יש גם שיקול אדריכלי שהוא גם כן חלק מהדבר הזה, אנחנו מסתכלים ככל שזה תואם לרחוב ולמצב אנחנו חושבים שזה נכון ופה קיים גן ילדים. רועי אלקבץ: מדובר בגן נטוש ולא חשבו על משהו אחר, 13 קומות, 6 או 7 קומות.

מאיר אלואיל: כשהייתי בצוות צפון נבחנו חלופות רבות, ומה שאתם רואים עכשיו זה החלופה המנצחת. מיטל להבי: אני חושבת שהיה צריך לאפשר ל-10 עוד 3.5 קומות ולסגור עם זה. אודי כרמלי: למה להקטין? מיטל להבי: אתה נותן הקלה גם על התב"ע, וסטייה ממדיניות עירונית וגם הרחוב הוא רחוב קטן. אודי כרמלי: הסטייה ממדיניות עירונית זה לעניין התרגום של החצי קומה מ-ג', זה מקרה התנגשות של חצי קומה. ואז אתם אומרים שאנחנו לא מאשרים פרויקטים.

**7 החלטה דיון נוסף: החלטה מספר:**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:**

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 בניינים קיימים בקיר משותף כל בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יחידות דיור בקומה סך הכל 32 יחידות דיור לבניין (סה"כ 64 יחידות דיור במגרש) והקמת 3 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38:
  - 2 בניינים למגורים כל אחד בן 16.65 קומות, בניין נוסף שלישי מרקמי בן 3 קומות. שלושתם מעל 4 קומות מרתף משותף. סה"כ 116 יחידות דיור. מתן זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 2.00 מ' לחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית; כולל ההקלות הבאות:
    1. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 6.00 מ';
    2. עבור תוספת של 3 קומות מלאות וחצי קומה נוספת לצורך השלמת בנייה על הגג לפי ג/1 והקמת בניין בן 16.65 קומות לעומת 13.15 קומות מותרות מכוח תמ"א 38 ותב"ע;
    3. הבלטת מרפסות בשיעור של 2.00 מ' מקו בניין קדמי מערבי של 5.00 מ' המהווים 40%.
    4. הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במרפסות הגג;
    5. ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית ובנייה ללא נסיגה;
    6. תקן חנייה מופחת של 1:1 בהתאם לתיאום תכנון ומדיניות העירייה;
2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הנדונה עברה הליך של תיאום תכנון מול צוות התכנון, הרישוי והתנועה לפני הגשת הבקשה. התאום נעשה תוך מתן דגש להרחבת מדרכות, תנועה היקפית, הפניית דירות, מספר קומות וצפיפות בייחס לקיים ולמתוכנן בשכונה תוך התחשבות בגן הילדים הגובל בחלקה ובבית הספר הקיים ברחוב ובהתאם לתכנון שהוגש. לפיכך, לא נמצא שיש הצדקה בטענות המתנגדים.

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	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית.
5	הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה (כולל אתנחתא בשטח 256 מ"ר במרווח קדמי מערבי).
6	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 יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 76,259 ₪.
3	מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 7.8.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור על רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' לאורך חזית קדמית לרחוב בית צורי וחזית קדמית לאורך דוד בוקשפן ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית, על שם עריית תל אבי בספר המקרקעין.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו.
4	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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



**החלטה התקבלה ע"י ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי.**

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בארט אהרון 8

6649/256	גוש/חלקה	23-1500	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	23/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2024-008	תיק בניין
1,156.00	שטח	22-01389	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1568.40  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חנייה  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 35  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש  
פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מרדכי בן יעקב - טאגור רבינדרנת 40, תל אביב - יפו 6920342, שרית בן יעקב - טאגור רבינדרנת 40, תל אביב - יפו 6920342	התנגדות הקלות מבוקשות ולתכנון המוצע לרבות לגובה קומות יח"ד חניה ופיתוח שטח.

#### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה, מדובר בבעלי זכויות ברחוב בארט אהרון 9 אשר נמצא מעבר לבניין הנדון, הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובנייה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקבל טענות המתנגדים אשר היתר הבנייה שלהם כלל סטייה ממדיניות והקלות רבות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שהם נהנו מזכויות תמ"א 38 בעצמם לרבות סטייה מהמדיניות שאושרה	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	להם. לא ניתן כמו כן לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה תואמת מדיניות, תוכנית עיצוב, וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה ולא נמצאה כל הצדקה תכנונית לקבל את ההתנגדות או לזמן את המתנגדים לדיון בהתנגדויות.	

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

לאשר את הבקשה עבור בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לכל הכיוונים עבור 36 יחידות דיור סך הכל.

### לאשר את ההקלות הבאות:

- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 2.90 מ' המבוקשים ניתן לאשר כהקלה בהתאם למדיניות תמ"א 38 לצורך שטחים משותפים והקמת יח"ד.
  - הגבהת קומת הגג ב 0.50 מ' מעבר ל 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1.
  - הקמת מרתף משותף עם מעבר בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות בגוש 6649 חלקות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, חלקה 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 12.
- לדחות את ההתנגדות שהוגשה, שכן מדובר בבעלי זכות בחלקה ממול ברחוב בארט אהרון 9. הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובנייה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקבל טענות המתנגדים אשר היתר הבנייה שלהם כלל הקלות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שהם נהנו מזכויות תמ"א 38 בעצמם לרבות סטייה מהמדיניות שאושרה להם. בנוסף, הבקשה תואמת מדיניות, תוכנית עיצוב, וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה. לא נמצאה כל הצדקה תכנונית לקבל את ההתנגדות או לזמן את המתנגדים לדיון בהתנגדויות.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הצגת הסכם תחזוקה והקמה מול עריית תל אביב לנושא זיקות הנאה.

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30,586 ₪.
3	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
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.

### עיר ללא הפסקה

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים ע"ש עריית תל אביב ברוחב 1.30 מ' בהתאם לתשריט, שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 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.

### הערות

#	התנאי
1	לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית : בארט 8 -חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:**

**ליאור שפירא לא משתתף בדיון.**

**חן אריאלי: מאשרים את חוות הדעת.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 8**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:**

לאשר את הבקשה עבור בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לכל הכיוונים עבור 36 יחידות דיור סך הכל.

לאשר את ההקלות הבאות:

7. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 2.90 מ' המבוקשים ניתן לאשר כהקלה בהתאם למדיניות תמ"א 38 לצורך שטחים משותפים והקמת יח"ד.
  8. הגבהת קומת הגג ב 0.50 מ' מעבר ל 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1.
  9. הקמת מרתף משותף עם מעבר בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות בגוש 6649 חלקות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, חלקה 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 12.
- לדחות את ההתנגדות שהוגשה, שכן מדובר בבעלי זכות בחלקה ממול ברחוב בארט אהרון 9. הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובנייה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקבל טענות המתנגדים אשר היתר הבנייה שלהם כלל הקלות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שהם נהנו מזכויות תמ"א 38 בעצמם לרבות סטייה מהמדיניות שאושרה להם. בנוסף, הבקשה תואמת מדיניות, תוכנית עיצוב, וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה. לא נמצאה כל הצדקה תכנונית לקבל את ההתנגדות או לזמן את המתנגדים לדיון בהתנגדויות.

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
4	הצגת הסכם תחזוקה והקמה מול עריית תל אביב לנושא זיקות הנאה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30,586 ₪.
3	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן

#	תנאי
	האסכסט שהאסכסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסכסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
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	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים ע"ש עריית תל אביב ברוחב 1.30 מ' בהתאם לתשריט, שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 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.

#### הערות

#	תנאי
1	לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית: בארט 8 - חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.

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 בארט אהרון 10

6649/255	גוש/חלקה	23-1544	בקשה מספר
נוה אביבים וסביבתה	שכונה	30/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	2024-010	תיק בניין
1,148.00	שטח	22-01390	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1563.75  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה  
פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 36  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש  
פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	sarit yaakov - טאגור רבינדרנט 40, תל אביב - יפו 6920342, שרית בן יעקב - סמטת טאגור 40, תל אביב - יפו 6920440	התנגדות הקלות מבוקשות ולתכנון המוצע לרבות לגובה קומות יח"ד חניה ופיתוח שטח.

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה, מדובר בבעלי זכויות ברחוב בארט אהרון 9 אשר נמצא מעבר לבניין הנדון, הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקל טענות המתנגדים אשר היתר הבניה שלהם כלל סטייה ממדיניות והקלות רבות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שהם נהנו מזכויות תמ"א 38 בעצמם לרבות סטייה מהמדיניות שאושרה להם.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	לא ניתן כמו כן לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה תואמת מדיניות, תוכנית עיצוב, וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה ולא נמצאה כל הצדקה תכנונית לקבל את ההתנגדות או לזמן את המתנגדים לדיון בהתנגדויות.	

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

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור ו הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.90 מ' המבוקשים;
2. הגבהת קומת הגג ב 0.50 מ' מעבר ל 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1.
3. הקמת מרתף משותף עם מעבר בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות בגוש 6649 חלקות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, חלקה 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.

לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה. מדובר בבעלי זכות בחלקה ממול ברחוב בארט אהרון 9. הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקבל את טענות המתנגדים אשר היתר הבניה שלהם כלל הקלות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב - הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שניצול זכויות תמ"א 38 לרבות סטייה מהמדיניות. כמו כן, הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה, תוכנית עיצוב וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה.

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

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העץ המיועד 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	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 מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.

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

### תנאים לתעודת גמר

התנאי #	
1	רישום בפועל בספר המקרקעין שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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 19 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

### הערות

התנאי #	
1	לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית: בארט 8 - חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון.

חן אריאלי: מאשרים את חוות הדעת.

### ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, עבור 16 יחידות דיור ו הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 34 יחידות דיור. כולל ההקלות הבאות:

10. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.90 מ' המבוקשים;

11. הגבהת קומת הגג ב 0.50 מ' מעבר ל 3.00 מ' המותרים ע"פ ג/1.

12. הקמת מרתף משותף עם מעבר בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות בגוש 6649 חלקות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, חלקה 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 12.

לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה. מדובר בבעלי זכות בחלקה ממול ברחוב בארט אהרון 9. הבניין ברחוב בארט 9 אושר ע"פ היתר מכוח תמ"א 38 להריסה ובניה ונמצא בשלבי גמר. לא ניתן לקבל את טענות המתנגדים אשר היתר הבניה שלהם כלל הקלות וכעת כאשר מבוקשת התחדשות במגרשים נוספים ברחוב - הגישו המתנגדים התנגדות לתכנון למרות שניצול זכויות תמ"א 38 לרבות סטייה מהמדיניות. כמו כן, הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה, תוכנית עיצוב וכוללת הסתכלות רוחבית על הרחוב והשכונה.

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

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

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	העץ המיועד 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	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 מחלקות העירייה.
2	הפקדת ערבות והצגת ביטוח בהתאם להוראות ע/1 כתנאי לתחילת עבודות הבנייה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל בספר המקרקעין שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרתפים וברמפה עבור 3 חלקות גובלות מספר 256 ברחוב בארט אהרון 8, 255 ברחוב בארט אהרון 10 וחלקה 254 ברחוב בארט אהרון 254.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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 19 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

תנאי	#
לא יצא היתר אלא עבור שחרור 3 בקשות בו זמנית : בארט 8 -חלקה 256 בקשה 23-1500 ובארט 10 חלקה 255 בקשה 23-1544 ובארט 12 חלקה 254 בקשה 23-1794.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שורר חיים 10, שורר חיים 10א

6627/144	גוש/חלקה	23-1556	בקשה מספר
תל ברוך	שכונה	01/11/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	2129-010	תיק בניין
970.78	שטח	23-00018	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עופר אליקים

קהילת סלוניקי 14, תל אביב - יפו 6951314 אביטל דותן אליקים

קהילת סלוניקי 14, תל אביב - יפו 6951314

### עורך הבקשה

מיטל שחר

ברוריה 1, רמת גן 52526

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

תוספת אחרת: מבוקש: 1. פרגולה לחניה מקום לשתי חניות

2. תוספת קומת מרתף הכוללת ממ"ד

3. בריכה 4. גדרות שערים ופילרים 5. שינוי חזיתות 6. שינויי פנים

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה לרבות הקמת קומת מרתף חדשה, הוספת מקום חניה בתכסית קומת הקרקע, הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי והקמת מוסך חניה במרווח קדמי, ביחידת דיור דרומית במגרש, בבניין קיים (קוטג בקיר משותף), בן 2 קומות (בניה דו מפלסית) עם גג שטוח עם מקלט וחדר שירות בקומת הקרקע וחניה אחת לא מקורה במרווח קדמי.

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מדרגות במרווח צידי דרומי לכניסה נפרדת למרתף אשר אינו משמש כמשרד למקצוע חופשי.

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

### תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
6	תוכנית תנועתית התומה ומאושרת ע"י אגף התנועה במינהל מינוי ותשתית
7	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,500 ₪.
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	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון, nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה לרבות הקמת קומת מרתף חדשה, הוספת מקום חניה בתכנית קומת הקרקע, הקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי והקמת מוסך חניה במרווח קדמי, ביחידת דיור דרומית במגרש, בבניין קיים (קוטג בקיר משותף), בן 2 קומות (בניה דו מפלסית) עם גג שטוח עם מקלט, חדר שירות בקומת הקרקע וחניה אחת לא מקורה במרווח קדמי. כולל ההקלה הבאה: הקמת מדרגות במרווח צידי דרומי לכניסה נפרדת למרתף אשר אינו משמש כמשרד למקצוע חופשי.

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

#	תנאי
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה במינהל מינוי ותשתית
7	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,500 מ <sup>2</sup> .
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	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון <a href="mailto:nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il">nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il</a> , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
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

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה חילו יצחק 7

6623/558	גוש/חלקה	23-1612	בקשה מספר
נוה דן	שכונה	14/11/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0832-007	תיק בניין
749.00	שטח	22-02581	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לופו פור איי ג'י בע"מ  
גליל ים 7, גליל ים 4690500

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 301.52  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, אחר: חניות, חדרים טכניים, חדר טרפו  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, דירות  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 4, כמות יח"ד מבוקשות: 10  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: גנרטור  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 16  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ארנון ש. גיצלטר עו"ד -	הוצגה התנגדות בשם 10 מתנגדים המתגוררים בחלקות הגובלות ובסמיכות למגרש הנדון. ההתנגדויות הינן: 1. ההיתר המקורי של הבניין פסול ולא ברור איך ניתן האישור המקורי 2. הבקשות להיתר פוגעות בזכויות המתנגדים לריחוק מקסימלי של הבניין וקו בניין אחורי. 3. גובה הבניין עולה על 6 קומות וחורג מהמותר. 4. תכסית קומת המרתף חורגת מהמותר. 5. הכפלת כמות יח"ד חורגת מהמותר 6. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד בניגוד לתמ"א 7. סגירת מרפסות וביטול חריגה מנסיגה בג מעניקה תוספת שטח של 25 מ"ר 9. הנ"ל בניגוד לאופי השכונה

נימוק	מתנגדים	#
<p>10. חסימת אור השמש ואור יום 11. הקירבה הפיזית פוגעת בפרטיות המתנגדים. 12. פגיעה חמורה בצפיפות האוכלוסיה בשכונה. 13. רעש וזיהום אויר מחניונים, 14. פגיעה בחניה בשכונה, כארש התוספת היא של 20 רכבים עבור 10 יח"ד, ומוצעים 13 מ"ח בלבד. 14. קירבת דירות הגן לחצר המתנגדים. 15. פגיעה בערך דירות המתנגדים.</p>		
<p>עו"ד מייצג 4 דיירים בחלקה הגובלת מצפון (גבול מגרש אחורי) ההתנגדויות הינן: 1. הוועדה המקומית ת"א קיבלה החלטה תא/מק9086/ שמגבילה משמעותית את האפשרות לביצוע תמ"א 38 בשכונת שיכון דן והמבקשים מנסים לעקוף החלטה זו. 2. ניסיון לאשר בניין בן 5 קומות הכולל 11 יח"ד הינו בגדר סטייה ניכרת ובחריגה מהתכנית החלה על השכונה. 3. לראיה, בקשה להיתר בניה זומה ברח' פרארה 3 נדחתה ע"י הוועדה המקומית וועדת ערר. 4. - הקלות שפורסמו חורגות מסמכויות הוועדה המקומית לאשרן. מהוות סטייה ניכרת ופוגעות בזכויות המתנגדים. - הקלה עבור הבלטת מרפסות בשיעור של 0.3 מ' ללא צורך בכך. - חריגה מנסיגות בנינוי על הגג, ללא הצדקה, תגרום למטרד עבור המתנגדים. - נפח בניה - הגדלת תכסית המרתף מ80% ל-85% ללא הצדקה. - מרתף חניה בקו '0' וללא הקלה. - הקלות מכח תמ"א 38 - דינן להידחות (ניתנות לשיקול דעת הוועדה) - פגיעה בקניין וחסימת אור שמש - על הוועדה לחייב את יזמי הבקשה לערוך סקר אקלימי אשר יבחן את עניין ההצללה. - הבקשה בוחנת תכנון נקודתי ולא כוללני. - עומס חניה, 10 יח"ד הכוללת 16 חניות בלבד. - הצמדת החניון אל המגרשים הגובלים יגרמו למטרד עבור המתנגדים. - לא הוצגה בדיקה תחבורתית ע"י היזם של התכנית.</p>	<p>נועם קלודני -</p>	<p>2</p>

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>1. ההיתר המקורי עליו חושבו תוספות הבניה המותרות בהתאם למדיניות התמ"א, חתום כדת וכדין. 2. הבקשה תואמת מדיניות תמ"א 38 באיזור 3. גובה הבניין 4.65 קומות, בהתאם למדיניות התמ"א באיזור. 4. בתנאים מסוימים מהנדס העיר יכול לאשר תכסית קומת מרתף בשטח 85% משטח המגרש.</p>	<p>1</p>

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>5. תוספת יח"ד ותוספת 1.65 קומות, תואמת את מדיניות תמ"א 38 באיזור.</p> <p>7. אין בהיתר סגירת מרפסות, התכנית תואמת מדיניות תמ"א 38.</p> <p>8. תכנית ג'1 אינה מעניקה שטחים נוספים עקב ביטול נסיגה חלקית מחזיתות הבניין.</p> <p>9. הבניה המוצעת אינה בסתירה לאופי השכונה, אלא בהתאם להתחדשות עירונית בסביבה.</p> <p>10. חסימת אור בבניה בהתאם לזכויות המותרות לעומת מגרש אשר נבנה ללא ניצול זכויות, היא בלתי נמנעת, וכך גם ניתן לבצע עבור המתנגדים.</p> <p>11. 14. הקלה בקווי הבניין כאשר קיימת הצדקה תכנונית, הינה בהתאם למדיניות תמ"א 38.</p> <p>12. הצפיפות המוצעת תואמת את מדיניות תמ"א 38 באיזור</p> <p>13. שחרור עשן מחניונים הינו בהתאם להנחיות ומדיניות העיר.</p> <p>15. הבקשה תואמת מדיניות תמ"א 38 באיזור.</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>1. הבקשה תואמת מדיניות תמ"א 38 בשכונה הנדונה.</p> <p>2. 3. הבקשה תואמת מדיניות תמ"א 38, עבור 10 יח"ד כולל ג'1 ואינה מהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. ההקלות ידונו בועדה המקומית ולשיקול דעת, אך אינן מהוות סטיה ניכרת.</p> <p>4. הבקשה נבחנת תנועתית ע"י אגף התנועה.</p>	2

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש המורכב מ-2 אגפים (אגף מערבי עבור 2 יח"ד, ואגף מזרחי, בן 2 קומות, עבור יח"ד אחת) והקמת בניין חדש מכח תמ"א א/38/38, הכולל 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור חניה, 10 יח"ד סה"כ.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
  - א. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית לצורך שיפור תכנון.
  - ב. הגבהת גובה קומת עמודים מ-2.30 מ' ל-2.85 מ' לצורך הסדרת 2 יח"ד בקומת הקרקע, מכח תמ"א 38.
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את מדיניות תמ"א 38 כמפורט לעיל.
4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הצגת מפרט עבור רישום תקנה 27 על השטחים המשותפים
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

### 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. מפרט שימור עצים בוגרים מ 3.8.23 של "השקיה אקולוגית בע"מ" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,683 ט.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
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.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרשים הסמוכים
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 11**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:**

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש המורכב מ-2 אגפים (אגף מערבי עבור 2 יח"ד, ואגף מזרחי, בן 2 קומות, עבור יח"ד אחת) והקמת בניין חדש מכח תמ"א א/38/3, הכולל 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור חניה, 10 יח"ד סה"כ.
2. לאשר את ההקלות הבאות:
  - א. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית לצורך שיפור תכנון.
  - ב. הגבהת גובה קומת עמודים מ-2.30 מ' ל-2.85 מ' לצורך הסדרת 2 יח"ד בקומת הקרקע, מכח תמ"א 38.
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את מדיניות תמ"א 38 כמפורט לעיל.
4. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי זרישת התקן.

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
4	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 3.8.23 של "השקיה אקולוגית בע"מ" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,683 ט"מ.
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרשים הסמוכים
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מורשת 3

6625/806	גוש/חלקה	24-0173	בקשה מספר
'נאות אפקה ב	שכונה	04/02/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סיווג	0995-003	תיק בניין
530.00	שטח	21-02484	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רן מיירשטיין

מורשת 3, תל אביב - יפו 6941808 יעל מיירשטיין

מורשת 3, תל אביב - יפו 6941808

### עורך הבקשה

רונלד קאופמן

ת.ד. 490, חגלה 3888000

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 91.32

פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: מרחב מוגן

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

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

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, כמות מקומות חניה: 2, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר):

1.30

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

### לא לאשר את הבקשה, שכן:

- מוצעת בנייה בכל הבניין בחריגה של כ-20.26 מ"ר (8.32% יחסיים משטח המבקש) מעבר לשטחים המותרים לפי התב"ע 38.5% (שמהווה מ-93.72 מ"ר) והמהווים סטייה ניכרת מתוכנית.
- שתי קומות הבניין (קומת הקרקע + א) מוצעות בחריגה משטח קומה המותר לפי תוכנית: שטח קומת הקרקע חורג בכ-14 מ"ר משטח קומת הקרקע המותר (27.62% לעומת 22% המותרים) לפי תוכנית.
- שטח קומה א' חורג בכ-6 מ"ר משטח קומה א' המותר לפי תוכנית (19.06% לעומת 16.5% המותרים).
- מוצעת מרפסת זיזית לא מקורה הבולטת 2.4 מ' (40% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי של 5 מ', לעומת 2 מ' לפי תקנות החוק שניתן במסגרת הקלה והמבוקש מהווה סטייה ניכרת (ואף לא פורסמה כלל הקלה להבלטת מרפסת).
- המרפסת בחזית האחורית מוצעת בצמוד לקיר המשותף בניגוד להנחיות המרחביות הדורשות הרחקה של 0.75 מ' מהקיר המשותף, כאשר הבניה בקיר המשותף לא נעשית בהינף אחד.

5. מוצע מוסך עבור 2 מ"ח עם גג חד שיפועי היוצר קירות ב-2 צדי החניה שבחלקם חורגים ב-2.28 מ' מעבר לגובה של 2.2 מ' המותרים לפי תוכנית 2550א' (עבר מוסך חנייה עם גג משופע). בנוסף שטח החנייה חורג ב-0.81 מ"ר משטח חנייה מותר של 33 מ"ר (עבור 2 מ"ח).
6. הגדר הקדמית כלפי רחוב מורשת מוצעת בגובה של 2.4 מ' לעומת -1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק והנחיות המרחביות.
7. הגדר הצדדית-מזרחית וגדר ההפרדה הפנימית במרווח האחורי מוצעות בגובה של 1.74 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
8. תוכנית הבקשה לא כוללת תוכנית עתידית עבור הקוטג' הנוסף בחלקה בניגוד לנדרש בתוכנית ג'1 (הקוטג' הנידון הוא הראשון למימוש זכויות בגג).
9. מעל מוסך חניה מוצעת מרפסת גג בחזית הקדמית הסגורה בין 4 קירות גבוהים, דבר שלא ניתן לאשר מבחינה תכנונית.

**הערה: חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה ולמבקשים.**

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 12**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0007-2 מתאריך 15/05/2024:**

**לא לאשר את הבקשה, שכן:**

13. מוצעת בנייה בכל הבניין בחריגה של כ-20.26 מ"ר (8.32% יחסיים משטח המבקש) מעבר לשטחים המותרים לפי התב"ע 38.5% (שמהווה מ-93.72 מ"ר) והמהווים סטייה ניכרת מתוכנית.
14. שתי קומות הבניין (קומת הקרקע + א) מוצעות בחריגה משטח קומה המותר לפי תוכנית: שטח קומת הקרקע חורג בכ-14 מ"ר משטח קומת הקרקע המותר (27.62% לעומת 22% המותרים) לפי תוכנית.
- שטח קומה א' חורג בכ-6 מ"ר משטח קומה א' המותר לפי תוכנית (19.06% לעומת 16.5% המותרים).
15. מוצעת מרפסת זיזית לא מקורה הבולטת 2.4 מ' (40% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי של 5 מ', לעומת 2 מ' לפי תקנות החוק שניתן במסגרת הקלה והמבוקש מהווה סטייה ניכרת (ואף לא פורסמה כלל הקלה להבלטת מרפסת).
16. המרפסת בחזית האחורית מוצעת בצמוד לקיר המשותף בניגוד להנחיות המרחביות הדורשות הרחקה של 0.75 מ' מהקיר המשותף, כאשר הבניה בקיר המשותף לא נעשית בהינף אחד.
17. מוצע מוסך עבור 2 מ"ח עם גג חד שיפועי היוצר קירות ב-2 צדי החניה שבחלקם חורגים ב-2.28 מ' מעבר לגובה של 2.2 מ' המותרים לפי תוכנית 2550 א' (עבר מוסך חנייה עם גג משופע). בנוסף שטח החנייה חורג ב-0.81 מ"ר משטח חנייה מותר של 33 מ"ר (עבור 2 מ"ח).
18. הגדר הקדמית כלפי רחוב מורשת מוצעת בגובה של 2.4 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק והנחיות המרחביות.
19. הגדר הצדדית-מזרחית וגדר ההפרדה הפנימית במרווח האחורי מוצעות בגובה של 1.74 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
20. תוכנית הבקשה לא כוללת תוכנית עתידית עבור הקוטג' הנוסף בחלקה בניגוד לנדרש בתוכנית ג'1 (הקוטג' הנידון הוא הראשון למימוש זכויות בגג).
21. מעל מוסך חניה מוצעת מרפסת גג בחזית הקדמית הסגורה בין 4 קירות גבוהים, דבר שלא ניתן לאשר מבחינה תכנונית.

הערה: חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בויאר אברהם 10

6631/193	גוש/חלקה	24-0126	בקשה מספר
רמת אביב ג	שכונה	25/01/2024	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	2219-010	תיק בניין
4,502.00	שטח	21-01108	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גיא רובינשטיין

בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710 שמואל שילה

בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710 מתי פיליפ משה יוחננוף

בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710

### עורך הבקשה

אלינור גולן

שתולים 59א, תל אביב - יפו 6762559

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

קומה 9 מתבצעת התוספת: קומה 9, מבוקשים שינויים פנימיים: חלוקה חדשה לחללים פנימיים בקומות 9 ו-8 בלבד ללא שינוי חזיתות הבניין בקומות קרקע עד 7, תוספת אחרת: הסדרת תוספת שטח קיים ללא היתר, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

### לא לאשר את הבקשה מהטעמים הבאים:

- מדובר על תוספת שטח עיקרי של - 38.94 מ"ר, עבור 3 דירות הגג בהקלה יחסית של 6% המהווה 28 מ"ר, ולכן תוספת הבנייה של ב-10.84 מ"ר מוצעת בסטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה ללא ויתור זכויות של בעלים אחרים בבניין להוספת שטחי בנייה;
- "המצללות" מוצעות לאישור ע"י מנגנון כיסוי חשמלי, שלא בהתאם לתקנות החוק ולכן אינן אלא סככות מעל מרפסות הגג, נידונות כתוספת שטח עיקרי ובגדר סטייה ניכרת;
- בנייה בקומה 9 מוצעת עם גג משופע וגג מעוגל, שאינו משתלב עם הבניה הקיימת בבניין;
- בניה בקומה 9 מוצעת עם גג משופע קל בגובה של 1.91 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה לעניין גובה המותר למגורים (- 2.50 מ');;
- לא ניתן לאשר הקלה כמותית של 2.5% שכן בניין נבנה עם קומה נוספת שאושרה ללא הקלה ולא ניתן לאשר 2.5% בדיעבד עבור קומה קיימת.
- לא ניתן לאשר הקלה של 5% שכן בבניין גבוה קיימת מעלית ולא מבוקשת או נדרשת מעלית נוספת.

הערה: חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה ולמבקשים.

## תנאים למתן היתר

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

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:**

**ליאור שפירא: למה לא מאשרים?  
אלון טל: יש פה סטייה ניכרת, חריגה בשטחים. יש בנייה בדיעבד.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 13  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:**

**לא לאשר את הבקשה מהטעמים הבאים:**

22. מדובר על תוספת שטח עיקרי של- 38.94 מ"ר, עבור 3 דירות הגג בהקלה יחסית של 6% המהווה 28 מ"ר, ולכן תוספת הבנייה של ב-10.84 מ"ר מוצעת בסטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה ללא ויתור

זכויות של בעלים אחרים בבניין להוספת שטחי בנייה;

23. "המצללות" מוצעות לאישור ע"י מנגנון כיסוי חשמלי, שלא בהתאם לתקנות החוק ולכן אינן אלא סככות מעל מרפסות הגג, נידונות כתוספת שטח עיקרי ובגדר סטייה ניכרת;

24. בנייה בקומה 9 מוצעת עם גג משופע וגג מעוגל, שאינו משתלב עם הבניה הקיימת בבניין;

25. בניה בקומה 9 מוצעת עם גג משופע קל בגובה של 1.91 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה לעניין גובה המותר למגורים (- 2.50 מ');;

26. לא ניתן לאשר הקלה של 2.5%;

27. לא ניתן לאשר הקלה של 5%.

**הערה: חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה ולמבקשים.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.**

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה טרומפלדור 33

6911/46	גוש/חלקה	23-0849	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	11/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0084-033	תיק בניין
402.00	שטח	21-02068	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עידו שפר

טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504 אדם שפר

טרומפלדור 33, תל אביב - יפו 6342504

### עורך הבקשה

גידי בר אורין

בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מבוקשים שינויים פנימיים: ביטול יחידות שירות במסגרת הקלה, שינויים פנימיים בדירות, תוספת אחרת: עדוכן תוואי הדיפון ותכנית פיתוח, 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 רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה שינויים בזמן בנייה כלפי היתר מס' 20-0383 מתאריך ה-18.10.20 לבניין בן מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד הכוללים:

1. בקומות המרתף: שינוי קונטור הקומה, שינוי מפלס מתקן חניה אוטומטי, ושינויים פנימיים ללא תוספת שטח.

2. בקומת הקרקע: הוספת עמוד, הגדלת נישת הגז, שינויים פנימיים בדירה, כריתת עץ מס' 1 בהתאם לחו"ד אגרונום.

3. קומה 1: עיבוי רצפה בצד הצפוני והדרומי של הקומה.

4. קומות 1-4: ביטול חדרי שירות ושינויים פנימיים בדירות.

5. קומת הגג: סגירת מבואה פרטית לדירה העליונה.

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

### תנאים למתן היתר

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

# התנאי 3  
אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן

#### 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 15/05/2024:

שמעון ברנשטיין: בחוות הדעת אנחנו צריכים להוסיף כולל ההקלה לביטול יחידות שטחי שירות. ליאור שפירא: מאשרים את חוות הדעת.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

לאשר את הבקשה שינויים בזמן בנייה כלפי היתר מס' 20-0383 מתאריך ה-18.10.20 לבניין בן מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד הכוללים:

1. בקומות המרתף: שינוי קונטור הקומה, שינוי מפלס מתקן חניה אוטומטי, ושינויים פנימיים ללא תוספת שטח.

2. בקומת הקרקע: הוספת עמוד, הגדלת נישת הגז, שינויים פנימיים בדירה, כריתת עץ מס' 1 בהתאם לחו"ד אגרונום.

3. קומה 1: עיבוי רצפה בצד הצפוני והדרומי של הקומה.

4. קומות 4-1: ביטול חדרי שירות ושינויים פנימיים בדירות.

5. קומת הגג: סגירת מבואה פרטית לדירה העליונה.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול יחידות שירות המחויבות לפי תכנית 2363 סעיף 9.2.6 ב.

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

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

#### הערות

#	תנאי
---	------

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

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 טשרניחובסקי 25

7226/25	גוש/חלקה	23-0978	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	03/07/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למגורים	סיווג	0783-025	תיק בניין
	שטח	22-02336	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יהודה צור

מורדות ים 6, הרצליה 4658406

### עורך הבקשה

אליה פדרמן

רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 1, שטח הריסה (מ"ר): 2.02, אחר: קיימים שני משרדים בהיתר מבקוש שימוש חורג למגורים, שימוש המקום כיום: בהיתר שני משרדים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): שני משרדים משמשים כמשרד, שימוש מבוקש: הסבת שימוש למגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 88, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	שחר עזר - טשרניחובסקי 25, תל אביב - יפו 6329139	קניית דירה בבניין הזה בגלל מיעוט הדירות למגורים בו. ובנוסף קיים חשש להשתלטות על החצר המשותפת

#### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לא לקבל את ההתנגדות, שכן הבקשה עומדת בהוראות התב"ע לעניין הצפיפות המותרת והשימוש מאפשר זאת, כמו כן השטח המבוקש מתאים לשימוש המבוקש ולא נטענה כל טענה למטרדיות ביחס לשימוש המותר והמבוקש לעומת הקיים	מומלץ לא לקבל

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני בודק פרץ)

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, קומה ד' חלקית ומרתף הכוללים:

### עיר ללא הפסקה

- א. אישור לשימוש מהיתר מ-3 משרדים בהיתר ל-2 דירות מגורים בקומת הקרקע לצמיתות.  
 ב. הריסת קירוי וסגירה בבנייה קשה במרפסת הצדדית בקומת הקרקע בצד הצפוני שנבנו ללא היתר.  
 ג. שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות המבנה - החזרתן למצב המקורי לפי היתר.  
 סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד.  
 2. לאשר פתרון חלופי להסדר מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.
3. לדחות את ההתנגדות שכן שכן הבקשה עומדת בהוראות התב"ע לעניין הצפיפות המותרת והשימוש מאפשר זאת. כמו כן השטח המבוקש מתאים לשימוש המבוקש ולא נטענה כל טענה למטרדים ביחס לשימוש המותר והמבוקש לעומת הקיים.

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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע, קומה ד' חלקית ומרתף הכוללים:  
 א. אישור לשימוש מהיתר מ-3 משרדים בהיתר ל-2 דירות מגורים בקומת הקרקע לצמיתות.  
 ב. הריסת קירוי וסגירה בבנייה קשה במרפסת הצדדית בקומת הקרקע בצד הצפוני שנבנו ללא היתר.  
 ג. שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות המבנה - החזרתן למצב המקורי לפי היתר.

סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד.  
 לאשר פתרון חלופי להסדר מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

לדחות את ההתנגדות שכן שכן הבקשה עומדת בהוראות התב"ע לעניין הצפיפות המותרת והשימוש מאפשר זאת. כמו כן השטח המבוקש מתאים לשימוש המבוקש ולא נטענה כל טענה למטרדים ביחס לשימוש המותר והמבוקש לעומת הקיים.

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

#### תנאים למתן היתר

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

תנאי	#
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 לתעודת גמר**

תנאי	#
אישור רשות הכבאות	1

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

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה בוגרשוב 13, סירקין 2

6906/111	גוש/חלקה	22-1197	בקשה מספר
הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	24/07/2022	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0026-013	תיק בניין
326.00	שטח	20-02025	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אדלר בוגרושב 13 תל אביב בע"מ  
המלאכה 3, תל אביב - יפו 6721503

### עורך הבקשה

דן קוניאק  
מאנה 26, תל אביב - יפו 6436324

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1.5, כמות יח"ד לתוספת: 3, קומה בה מתבצעת התוספת: ג, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים. חנויות בקומת קרקע, בקומת הגג: כיוון התוספת: לצד, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): מחסן, שימוש מבוקש: מגורים, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 36, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

### בהמשך להחלטת ועדת הערר מתאריך 09.01.2024 ולאור השינויים שנעשו בבקשה:

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי קיים למגורים ומסחר בקרקע, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 דירות (9 דירות קיימות בהיתר + 4 דירות חדשות) ו- 3 חנויות.
  - לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.
- 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 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.                              |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.                                    |
| 4 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)              |
| 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 גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.   |
| 3 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.  |
| 4 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 5 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.  |

### תנאים להתחלת עבודות

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.   |
| 2 | 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 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון   |
| 2 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 6.12.2020 שמספרו 202002025 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.   |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול<br>ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 4 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.  |
| 5 | השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.<br>*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.  |
| 6 | **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.<br>- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.<br>- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.  |

#	התנאי
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.

#### 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 4 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

#### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

בהמשך להחלטת ועדת הערר מתאריך 09.01.2024 ולאור השינויים שנעשו בבקשה:  
28. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי קיים למגורים ומסחר בקרקע, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 דירות (9 דירות קיימות בהיתר + 4 דירות חדשות) ו- 3 חנויות.  
29. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.  
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
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 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, ככל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	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,

#	תנאי
	על פי כל דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 6.12.2020 שמספרו 202002025 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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	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.
6	- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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.

#### 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 4 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 שרת משה 86

6108/205	גוש/חלקה	23-0636	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	30/04/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0566-086	תיק בניין
725.00	שטח	22-00581	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

שחף זית  
דיצה 1, תל אביב - יפו 68116

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 5, שטח הריסה (מ"ר): 1133.61, במרתפים: מספר מרתפים, חדרי עזר, אחר: חניה, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, חדר גז, אחר: חדר אופניים, רמפה ירידה לחניון, מגורים, כמות חדרי שירותים: 4, בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 27, על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: מרפסת גג פרטית, 2x בריכות, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5,

בריכה: קומה: קומת גג, מיקום: על פי תכנית, נפח (מ"ק): 5.40, גודל: 2.0 על 3.0 מטר, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ולהקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 27 יח"ד
- לאשר פתרון חלופי להסדר 0.62 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3240 ט.
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	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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת 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

#	התנאי
	ניתנת לפיצול
	ד. 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	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	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
10	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ 1 במגרש ובסביבתו. עץ מספר 3

#### הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.62 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

30. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ולהקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 27 יח"ד

31. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.62 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3240 מ <sup>2</sup> .
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

#	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 והוסמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת 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 ד. 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

#	תנאי
	להנחיות המרחביות לנושא זה
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	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
10	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ 1 במגרש ובסביבתו. עץ מספר 3

#### הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.62 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 שרת משה 34

6213/885	גוש/חלקה	23-0445	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	16/03/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0566-034	תיק בניין
720.00	שטח	21-02555	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

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

### עורך הבקשה

חנן פומגרין  
גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 8, שטח הריסה (מ"ר): 1535.7, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, מאגרי מים וחדר שנאים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: 2 יח"ד, בקומות: כמות קומות מגורים: 8, כמות יח"ד מבוקשות: 21, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: בריכה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פירוט נוסף: חניות במרתפים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות מעל ק. עמודים וחדר יציאה לגג עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש עבור 21 יח"ד הכולל:

- במרתף 3- : מאגר מים למתזים, חדר משאבות, מאגר מי צריכה פיר מעלית .
- במרתף 2- : 13 מקומות חניה, 2 חניות אופנוע 5 מחסנים .
- במרתף 1- : 12 מקומות חניה 2 חניות אופנוע 4 מחסנים מבואת חשמל .
- בקומת הקרקע : מבואת כניסה, חדר אופניים, נישת גז, חדר אשפה, 2 דירות עם ממ"ד וגינה מוצמדת .
- בקומות 1-4 : 3 דירות עם ממ"ד ומרפסת גזוזטראה
- בקומה 5 : 3 דירות עם ממ"ד וגזוזטראה ובדירה דרומית מרפסת קטנה נוספת.
- בקומה 6 (בנסיגה) : 2 דירות עם ממ"ד ומרפסת גג
- בקומה 7 (בנסיגות) : 2 דירות עם מרפסות גג וממ"דים וגישה במדרגות ספריליות לגג פרטי מוצמד .
- בקומת הגג הטכני : 18 קולטי שמש, 2 חלקי גג פרטי מוצמד לדירות שבקומה 7 עם דק עץ ובריכה פרטית .

## 2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.63 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	גשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,409.00 ₪.
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	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 לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 5 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.                       |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> |

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי  |
|---|--|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.   |
| 3 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר   |
| 4 | 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: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 4 קומות מעל ק. עמודים וחדר יציאה לגג עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש עבור 21 יח"ד הכולל:

- במרתף 3- : מאגר מים למתזים, חדר משאבות, מאגר מי צריכה פיר מעלית .
- במרתף 2- : 13 מקומות חניה , 2 חניות אופנוע 5 מחסנים .
- במרתף 1- : 12 מקומות חניה 2 חניות אופנוע 4 מחסנים מבואת חשמל .
- בקומת הקרקע : מבואת כניסה , חדר אופניים, נישת גז, חדר אשפה, 2 דירות עם ממ"ד וגינה מוצמדת .
- בקומות 1-4 : 3 דירות עם ממ"ד ומרפסת גזוזטראה
- בקומה 5 : 3 דירות עם ממ"ד וגזוזטראה ובדירה דרומית מרפסת קטנה נוספת.
- בקומה 6 (בנסיגה) : 2 דירות עם ממ"ד ומרפסת גג
- בקומה 7 (בנסיגות) : 2 דירות עם מרפסות גג וממ"דים וגישה במדרגות ספריליות לגג פרטי מוצמד .
- בקומת הגג הטכני : 18 קולטי שמש , 2 חלקי גג פרטי מוצמד לדירות שבקומה 7 עם דק עץ וברכה פרטית .

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.63 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 472)) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,409.00 ₪.
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

#	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 לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון <a href="mailto:nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il">nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il</a> , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים

#	תנאי
	לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4	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 עובדיה מברטנורה 12, השל"ה 11

6957/150	גוש/חלקה	23-0885	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	18/06/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0232-012	תיק בניין
455.00	שטח	22-02089	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

טלניר תכנון ובניה בע"מ  
בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: תוספת קומות: כמות קומות לתוספת: 2.00, כמות יח"ד לתוספת: 5  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

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

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:  
בכל הקומות עיבוי קירות חיזוניים וגרעין מדרגות והסטת המדרגות לדופן לצורך פינוי חלל למעלית. תוספת עמודים ומסתורי כביסה  
בקומת המרתף: שיפוץ המקלט הקיים והכשרתו לתקן, חיזוק ותוספות קירות ביציקת בטון.  
בקומת הקרקע: שדרת עמודים סגורה חלקית לטובת תוספת חדר בדירת הגן מצפון, ותוספת לובי כניסה וחדר לדירה אחרת ממזרח. מדרום - הרחבה נוספת בדירה השנייה.  
בקומה א'-ב': 3 דירות קיימות, תוספת מרפסת חדשה לדירה חזיתית הרחבת דירה לכיון דרום, שינויים בחלוקה פנימית.  
בקומה ג': תוספת מרפסות ל- 2 משלוש הדירות בקומה. שינויים בחלוקה פנימית.  
קומה ד' חדשה: בקונטור בניין קיים, 3 דירות חדשות עם חדרי מיגון מחוזקים ומרפסות ל-2 הדירות החזיתיות.  
קומה ה' בנסיגה: 2 דירות גג, עם מרפסות גג, מסתורי כביסה וחדר ממוגן לכל אחת.  
בגג העליון: קולטי שמש, מעבי מזגנים ובריכת שחייה, המשך גרעין המדרגות עד לקומה זו.  
בחצר: הריסת חדר אשפה והקמת מסתור אשפה חדש ושביל גישה בגבול המגרש מדרום. רמפת גישה ושביל עם מדרגות המובילים למבואת הכניסה, שטחים מגוננים משותפים וגמל מיים קיים.  
סך הכל יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 16 יח"ד (11 קיימות + 5 חדשות)
- לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
7	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	הצהרת המבקש שהוטענה ב-30.11.22 לחינוי אגרונום לליווי צמוד של הבניה המבוקשת בקרבת עץ מספר 1 מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4320.00 ₪. זילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

# התנאי

- | #  | התנאי  |
|--|--|
| 1  | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול<br>ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 |
| 2  | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.   |
| 3  | אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.   |
| 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  | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.  |
| 6  | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.  |
| 7  | 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.   |
| 8  | אישור רשות הכבאות  |

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

#### ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:
  - בכל הקומות עיבוי קירות חיצוניים וגרעין מדרגות והסטת המדרגות לדופן לצורך פינוי חלל למעלית. תוספת עמודים ומסתורי כביסה
  - בקומת המרתף: שיפוץ המקלט הקיים והכשרתו לתקן, חיזוק ותוספות קירות ביציקת בטון.
  - בקומת הקרקע: שדרת עמודים סגורה חלקית לטובת תוספת חדר בדירת הגן מצפון, ותוספת לובי כניסה וחדר לדירה אחרת ממזרח. מדרום - הרחבה נוספת בדירה השנייה.
  - בקומה א'-ב': 3 דירות קיימות, תוספת מרפסת חדשה לדירה חזיתית הרחבת דירה לכיון דרום, שינויים בחלוקה פנימית.
  - בקומה ג' : תוספת מרפסות ל- 2 משלוש הדירות בקומה. שינויים בחלוקה פנימית.
  - קומה ד' חדשה : בקונטור בניין קיים, 3 דירות חדשות עם חדרי מיגון מחוזקים ומרפסות ל-2 הדירות החזיתיות.

קומה ה' בנסיגה : 2 דירות גג, עם מרפסות גג, מסתורי כביסה וחדר ממוגן לכל אחת. בגג העליון : קולטי שמש, מעבי מזגנים ובריכת שחייה, המשך גרעין המדרגות עד לקומה זו. בחצר : הריסת חדר אשפה והקמת מסתור אשפה חדש ושביל גישה בגבול המגרש מדרום. רמפת גישה ושביל עם מדרגות המובילים למבואת הכניסה, שטחים מגוננים משותפים וגמל מיים קיים. סך הכל יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 16 יח"ד (11 קיימות + 5 חדשות)

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	הצהרת המבקש שהוטענה ב-30.11.22 למינוי אגרונום לליווי צמוד של הבניה המבוקשת בקרבת עץ מספר 1 מהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4320.00 ₪.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	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

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
4	השלמת סעיפי הנחיות 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 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.
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 הכובשים 9

6915/18	גוש/חלקה	23-0022	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	03/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0410-009	תיק בניין
375.00	שטח	21-00380	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ידידיה לוונטהל  
מצדה 7, בני ברק 5126112

### עורך הבקשה

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

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 13, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): דירת מגורים, שימוש מבוקש: מסחר, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 112, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית,

נפח חפירה (מ"ק): 300.00, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 19 יח"ד (6 יח"ד קיימות+13 יח"ד חדשות).

### כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 38%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 19 במקום 13 המותר על פי תכנית

### כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר

**ב. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית**  
**ג. שימוש חורג מהיתר מ מגורים לשימוש של מסחר לתקופה של לצמיתות**

**בנוסף, חריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת, לעניין חישוב זכויות הבניה בהתאם לתכניות התקפות**

**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 16.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.**

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
7	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר

- | # | התנאי   |
|---|---|
|   | האינטרנט העירוני.   |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון   |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול<br>ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.<br>ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 3 | השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.<br>*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.<br>**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.  |
| 4 | 1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.<br>2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.<br>3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.   |
| 5 | להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.   |
| 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 | 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 15/05/2024:

- שמעון ברנשטיין: אני רוצה להוסיף בחוות הדעת, כולל ההקלות הבאות של חריגה בקוי בניין אחורי וצידי - זה כהקלות ולא כזכויות מתמ"א 38.  
מיטל להבי: למה הקלות ולא תמ"א? מותר להם לקבל תמ"א? זה ללא מס?  
אושרת שפי: בדקנו את ההרחבה והזכויות וכל הזכויות הן מכוח התמ"א. אפשר לבקש את החריגה מקו הבניין מכוח התמא ולא בהקלה.  
ליאור שפירא: מאמצים את חוות הדעת של הצוות ומאשרים.

**ההחלטה: החלטה מספר: 20**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:**

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 19 יח"ד (6 יח"ד קיימות+13 יח"ד חדשות).

לאשר פתרון חלופי להסדר 16.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכח תב"ע ח'.

כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:

1. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 38%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 19 במקום 13 המותר על פי תכנית.

כולל ההקלות הבאות:

32. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
  33. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
  34. שימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש של מסחר לתקופה של לצמיתות.
  35. חריגה מהוראות תכנית 4320 המופקדת, חישוב זכויות הבניה בהתאם לתכניות התקפות.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 16.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.
- תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) - (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכנ
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,

#	תנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף 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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	השלמת 23 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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 / 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 טרומפלדור 23, פינסקר 29

6907/125	גוש/חלקה	23-0171	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	23/01/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0084-023	תיק בניין
377.90	שטח	21-02666	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ב.סביונים יזמות בע"מ  
החורש 10, סביון 5652510

### עורך הבקשה

יפתח חיינר  
תרשיש 11, קיסריה 32587

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 2, שטח הריסה (מ"ר): 355.43, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה, שטח חנות ע1, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: חנות, כמות חנויות: 1, בקומות: כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 12, על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: דירה, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 12, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.5, פירוט נוסף: הריסת בניין קיים בן 3 קומות ובניית בניין חדש. חמש קומות מעל קומת קרקע משולבת+קומת גג חלקית. כולל מתקן חניה אוטומטי בגובה 2 קומות מרתף.

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים הגישו התנגדותם להקלות שפורסמו בדצמבר 2022 במסגרת בקשה מקוונת זו, ומאז לא קיבלנו כל עדכון בנושא. ביום 6 3 24 התקבלה בתאי הדואר של המתנגדים מודעת פרסום חדשה בקשר לאותה בקשה מקוונת. יודגש כי לא ניתן לעיין בפרטי הבקשה החדשה ואין זה ברור מהפרסום הנוכחי האם ההקלות שהתבקשו בשנת 2022 עדיין מבוקשות, ומהי החריגה מהוראות התוכנית המופקדת המבוקשת בסעיף 1 לפרסום. מצורפות להתנגדות זו, כל פניותנו לעיון במסמכי הבקשה החדשה - שנשלחו הן למחלקת רישוי והן לגנזך. במצב דברים זה, על מנת לא לחרוג מהמועד האחרון להגשת התנגדויות - מוגשת בזאת ההתנגדות שהוגשה על-ידנו בקשר	בנימין גוטליב - פינסקר 31, תל אביב - יפו 6314604, דוד גוטליב - פינסקר 31, תל אביב - יפו 6314604, יהודית שגב - פינסקר 31, תל אביב - יפו 6314604, כרמלית גוטליב - פינסקר 31, תל אביב - יפו 6314604	1

#	מתנגדים	נימוק
		לפרסום הקודם משנת 2022, ומיד לאחר שנקבל לידנו את מסמכי הבקשה החדשה - נגיש התנגדות מתוקנת.
2	גוטליב בנימין - שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307, גוטליב דוד - שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307, גוטליב כרמלית - שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307, שגב יהודית - שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307	הוגשה התנגדותם של בעלי דירות בפנסקר 31 השכן. באמצעות עו"ד. להלן נימוקי ההתנגדות: 1. אין לאשר הקלה בקו בנין צדדי של 10% - חורג מהוראות התכנית החלה, מהווה פגיעה בפרטיות. 2. אין לאשר הקמת מתקן חניה במרווח צדדי - תכנון שאינו סביר

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		מומלץ לא לקבל
2	1. ההקלות המבוקשות בקו הבניין הצדדי הינן בהתאם להוראות התוכנית המופקדת רובע 5 ו-6 אשר מטרתה הינה קביעת סל זכויות בנייה לתוספות לבניינים ולבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. 2. הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. הרעש הצפוי מהפעלת המתקן אינו מהווה מטרד מעבר לקיים ברחוב העירוני.	מומלץ לא לקבל

### חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין מגורים בן 3 קומות עבור יחידת דיור אחת שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 11 יח"ד ו-2 יחידות מסחר.

### כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה
- תכנון יחידה עצמאית על הגג
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג
- ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע חלקית

### כולל ההקלות הבאות:

36. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 3 מ'
37. חריגה מהוראות תכנית 4320 רובע 5 ו 6 המופקדת
38. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה ובנוסף קומת גג
39. גובה הבניין- הגבהת הבניין בעקבות הוספת קומה בהקלה
40. תכנון מרפסות לפי תכנית לב העיר
41. ביטול מרפסות שירות

**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38**

**3. לא לקבל את ההתנגדויות בהתאם למפורט בהתייחסות מעלה.**

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים 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	אישור פיקוד העורף
5	אישור רשות הכבאות
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**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	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.

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.

- | התנאי  | # |
|--|---|
| הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה  | 2 |
| הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.<br>ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. | 3 |
| 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.<br>2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.<br>3) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.<br>4) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.  | 4 |
| קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.  | 5 |

#### הערות

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

שמעון ברנשטיין: לבקשת הצוות המקצועי, להוציא מסדר היום למטרת בדיקה מחודשת.  
ליאור שפירא: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

לבקשת הצוות המקצועי, לשוב ולדון.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה אלנבי 128

7462/22	גוש/חלקה	23-0239	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	12/02/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0004-128	תיק בניין
268.00	שטח	21-00584	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

רון יהל

כף גימל 6, רמת גן 5223399

### עורך הבקשה

רון יהל

כף גימל 6, רמת גן 5223399

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 426.44, במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: מגורים, מסחר, מאגר מים, חדר מכונות, בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: מגורים, כמות חנויות: 1, כמות חדרי שירותים: 1, בקומות: קומה מסחרית עבור: חנות, כמות קומות מגורים: 6, כמות יח"ד מבוקשות: 9, על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, אחר: מזגנים, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.8, פירוט נוסף: מפלס תחתון של דירת המגורים במרתף, מפלס תחתון של החנות המסחרית במרתף, מחסנים, מאגר מים, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

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

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 יח"ד מכוח תמ"א 38, כמפורט:

- קומת מרתף אחת עבור: מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית, חדר טכני לצנרת חברת החשמל, שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע, שטח נלווה לדירה שבקומת הקרקע, חצרות אנגליות, חדר מאגר מים, חדר מכונות, מחסן, מחסן אופניים,
- בקומת הקרקע - חזית מסחרית עבור יחידת מסחר אחת, מבואת כניסה לבניין, חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, בחלק העורפי של הקומה יחידת דיור אחת עם חצר מוצמדת.
- קומות א' ו-ב' - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף ומעלית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כל אחת.
- קומות ג' ו-ד' - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף ומעלית, יח"ד אחת עם ממ"ד ושתי מרפסות.
- קומה ה' - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף ומעלית, 2 יח"ד: יח"ד עורפית עם ממ"ד ומרפסת עם פרגולה מעליה, מפלס תחתון (כולל מרפסת) של יח"ד קדמית.

6. קומת גג חלקית - מפלס עליון של יח"ד קדמית כולל ממ"ד ומרפסת גג הצמודה לדירה עם פרגולה מעליה.
  7. על הגג העליון - מערכת סולארית, גנרטור.
  8. בשטח המגרש - פיתוח שטח, ריצוף, פיר שחרור עשן מהמרתף, פילר מים, פילר חשמל, גינה פרטית מוצמדת לדירה עורפית בקומת הקרקע.
- סה"כ מתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עם חזית מסחרית, עבור 9 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

42. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6.5 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע.
43. הרחבת הדירות מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.
44. תוספת יחידות דיור מכח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים
  2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר
  3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר
  4. הקלה מגובה הבנייה על הגג-מעל 2.5 מ'
  5. פטור ממרפסות שירות
2. לאשר פטור מחנייה בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020, אשר קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2'ו' לתקנות.

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

**תנאים להתחלת עבודות**

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

### הערות

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

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

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-24-2 מתאריך 15/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש והקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 9 יח"ד מכוח תמ"א 38, כמפורט:

1. קומת מרתף אחת עבור: מבואה קומתית, חדר מדרגות ומעלית, חדר טכני לצנרת חברת החשמל, שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע, שטח נלווה לדירה שבקומת הקרקע, חצרות אנגליות, חדר מאגר מים, חדר מכונות, מחסן, מחסן אופניים,
  2. בקומת הקרקע - חזית מסחרית עבור יחידת מסחר אחת, מבואת כניסה לבניין, חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, בחלק העורפי של הקומה יחידת דיור אחת עם חצר מוצמדת.
  3. קומות א' ו-ב' - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף ומעלית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כל אחת.
  4. קומות ג' ו-ד' - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף ומעלית, יח"ד אחת עם ממ"ד ושתי מרפסות.
  5. קומה ה' - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף ומעלית, 2 יח"ד: יח"ד עורפית עם ממ"ד ומרפסת עם פרגולה מעליה, מפלס תחתון (כולל מרפסת) של יח"ד קדמית.
  6. קומת גג חלקית - מפלס עליון של יח"ד קדמית כולל ממ"ד ומרפסת גג הצמודה לדירה עם פרגולה מעליה.
  7. על הגג העליון - מערכת סולארית, גנרטור.
  8. בשטח המגרש - פיתוח שטח, ריצוף, פיר שחרור עשן מהמרתף, פילר מים, פילר חשמל, גינה פרטית מוצמדת לדירה עורפית בקומת הקרקע.
- סה"כ מתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עם חזית מסחרית, עבור 9 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6.5 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע.
2. הרחבת הדירות מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.
3. תוספת יחידות דיור מכח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת ביניים
  2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר
  3. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר
  4. הקלה מגובה הבנייה על הגג-מעל 2.5 מ'
  5. פטור ממרפסות שירות
2. לאשר פטור מחנייה בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 0002-2020 מיום 12/02/2020, אשר קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאים לסעיף 2'ו' לתקנות.

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

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

### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	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 ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

### הערות

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

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

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ברזילי 1, מקוה ישראל 12

7444/9	גוש/חלקה	23-0257	בקשה מספר
לב תל-אביב	שכונה	14/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0048-001	תיק בניין
368.00	שטח	20-02468	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אגמים מ.א. בע"מ

הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045

### עורך הבקשה

איתי פידל

מקדונלד 12, רמת גן 52514

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 2.5, כמות יח"ד לתוספת: 7, קומה בה מתבצעת התוספת: גג, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'ווקין)

1. להתיר היקף תמריצי תמ"א 38 למגורים ולאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוק מעטפת הבניין.
- חפירת קומת מרתף עבור שטח נלווה (אחסנה) המוצמד למסחר שבקומת הקרקע עם גישה בעזרת מדרגות לולניות. מרחב מוגן וחצר אנגלית, מאגרי מים וחדר משאבות.
- קומת קרקע - חלוקת שטח הקומה מחדש עבור 2 יחידות מסחר, ללא שינוי בקיוסק הקיים. הסדרת חדר אשפה.
- בקומה 1 הקיימת - משרדים בהיתר. חלוקת שטח הקומה מחדש עבור 2 משרדים עם פתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ותוספת מרפסת בהתאמה למרפסת הקיימת.
- בקומה 2 הקיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון.
- קומה 3 חדשה - עבור 2 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון.
- קומה 4 חדשה עבור 2 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון.
- הקמת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת עם מרפסת גג המוצמדת לה ופראגולה מעליה.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומות גג חלקית, עבור 7 יח"ד.

**כולל תמריצי תמ"א הבאים:**

1. תוספת קירות עיבוי/מעטפת 30 ס"מ בחזיתות צפון/מערב/דרום/מזרח
2. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע. ותוספת שטח בהיקף 2 קומות בקונטור קומה מורחבת וקומה חלקית (50%).
3. הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 7 יח"ד
4. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות

**כולל ההקלות הבאות:**

1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
2. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים ע"י ניוז זכויות.

2. לאשר פתרון חלופי עבור 7.7 מקומות חניה לרכב פרטי- השתתפות בקרן חנייה.

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 21/06/2022
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
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	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

**תנאים לתעודת גמר**

#	התנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

#	התנאי
	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
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 07/11/2022
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

**ליאור שפירא:** מאשרים בהתאם לתמ"א 38.  
**מלי פולישוק:** שוב תשים לב כמה חניות חסר, לכן חייבים לבדוק בצורה יסודית את הנושא של החניות ולקבל פירוט איפה יש וכמה צרכים יש.  
**מיטל להבי:** ועוד משפט על רחוב ברזילי. הוא מחוץ לגבול העיר הלבנה? אז למה פה לא חורגים מהמדיניות ונותנים 3.5 קומות, ערך הקרקע יותר נמוך מאשר ברמת אביב?  
**ליאור שפירא:** הוא לא ביקש הקלות.  
**מיטל להבי:** הם לא יודעים שאפשר. צריך לפרסם, צריך לעשות כתבה בעיתון שמותר לחרוג מהמדיניות.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-24-2 מתאריך 15/05/2024:

1. להתיר היקף תמריצי תמ"א 38 למגורים ולאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוק מעטפת הבניין.
- חפירת קומת מרתף עבור שטח נלווה (אחסנה) המוצמד למסחר שבקומת הקרקע עם גישה בעזרת מדרגות לולניות. מרחב מוגן וחצר אנגלית, מאגרי מים וחדר משאבות.
- קומת קרקע - חלוקת שטח הקומה מחדש עבור 2 יחידות מסחר, ללא שינוי בקיוסק הקיים. הסדרת חדר אשפה.
- בקומה 1 הקיימת - משרדים בהיתר. חלוקת שטח הקומה מחדש עבור 2 משרדים עם פתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ותוספת מרפסת בהתאמה למרפסת הקיימת.
- בקומה 2 הקיימת - חלוקת שטח הקומה מחדש והסדרת 2 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון.

- קומה 3 חדשה - עבור 2 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון.
- קומה 4 חדשה עבור 2 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון.
- הקמת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת עם מרפסת גג המוצמדת לה ופרגולה מעליה.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומות גג חלקית, עבור 7 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

1. תוספת קירות עיבוי/מעטפת 30 ס"מ בחזיתות צפון/מערב/דרום/מזרח
2. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע. ותוספת שטח בהיקף 2 קומות בקונטור קומה מורחבת וקומה חלקית (50%).
3. הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 7 יח"ד
4. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות כולל ההקלות הבאות:
  1. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
  2. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים ע"י ניוז זכויות.
2. לאשר פתרון חלופי עבור 7.7 מקומות חניה לרכב פרטי- השתתפות בקרן חנייה. ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 21/06/2022
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
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	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	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 רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום 07/11/2022
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הרב קוק 14

6916/7	גוש/חלקה	23-0916	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	21/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0113-014	תיק בניין
319.00	שטח	21-02119	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פרויקט הרב קוק 14, שותפות מוגבלת  
שדרות רוטשילד 35, תל אביב - יפו 6688304

### עורך הבקשה

תומר הררי  
החשמל 11, תל אביב - יפו 6618905

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 378.86  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון משותף  
פירוט המבוקש על הגג: אחר: בריכה

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>התנגדות מוגשת ע"י עו"ד ... המייצג את הדיירי הבניין ברח' הרב קוק 18 ואת דיירי הבניין ברח' הרב קוק 13.</p> <p>להלן טענות עיקריות של המתנגדים: יצויין כי בנייני נשוא הבקשה הינם בניינים נמוכים (בני קומה וחצי), לפי כך כל תוספת מעבר לקיים מהווה השפעה משמעותית על בנייני המתנגדים.</p> <p>1. רחוב הרב קוק מאופיין בבנייה שלא עוברת את גובה 5 קומות. כאשר מבוקש בניין בן 6 קומות זה משפיע על הנוף ועל ירידת ערך הדירות של המתנגדים. אישור ההקלה תהווה פגיעה באחידות הרחוב הקיימת כיום.</p> <p>2. מבוקש בבקשה יגרום לעומס על תשתיות ברחוב שגם ככה ישנות. כמו כן מבקשים להקטין את מספר יח"ד.</p> <p>3. מתנגדים להקמת בריכה - אין הצדקה תכנונית מאחר וניתן למצוא בריכות באזור מיוחד ברח' הירקון שברובו מלוונות. כמו כן הבריכה מוצעת לנסיגה מחזיתות הבניין, דבר שמקרב אותה לבניין</p>	<p>דוד כבודי - הרב קוק 18, תל אביב - יפו 6330257, ניר עמיר - הרב קוק 13, תל אביב - יפו 6330250</p>	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>המתנגדים ומהווה מטרד מהותי לכל הבניינים מסביב. הקמת בריכת שחייה נוגדת את אופי הרחוב.</p> <p>4. מתנגדים להבלטת גזוזטראות - קירוב מרפסות למרפסות הבניין הנגדי תגרום לחסימת אוויר ובריזה.</p> <p>5. אין כל הצדקה לביטול מרפסות שירות, אשר מהוות צרכים בסיסיים של כל דירה.</p> <p>6. מתנגדים לתוספת 25 מ"ר לכל דירה מכוח תמ"א 38. כל בנייה מעבר לתוספת ממ"ד, תגרום לבנייה מסיבית.</p> <p>7. מתנגדים לבנייה בקיר משותף עם מערכות משותפות. בניה מבלי רווח בין שני המגרשים תגרום לחסימה רבה של אור ואוויר. לא סביר לבנות בניין אחד ולבקש זכויות של שני הבניינים.</p> <p>8. המוצע עלול לחסום את חשיפת של דירות המתנגדים לאור יום ולשמש. כמו כן המוצע יגרום לירידת ערך החיים של המתנגדים.</p>		
<p>1. אנו מתנגדים למתן הקלה ל-7 קומות במקום 6 הקומות המותרות בתוכנית. הבניין הגבוה ביותר ברחוב הוא בן 5.5 קומות ורובם אף נמוכים מזה, בנייה של קומה נוספת תיפגע באופיו המיוחד של הרחוב וכמו כן יחסום שמש ואוויר לדירתנו. בנוסף קומה נוספת משמעותה הכבדה על תשתיות הרחוב.</p> <p>2. אנו מתנגדים לחריגה בהבלטת הגזוזטרות בחזית הקדמית בשיעור של 1.6 מטר מעבר לקו הבניין המותר. חריגה זו תהווה מטרד גם עבור הולכי הרגל וגם עבור הבניין שלנו שממוקם מעבר לכביש. תחושת המרחב תפגע ואנו חוששים ממפגע של רעש כתוצאה מסמיכות הבניינים.</p> <p>3. אנו מתנגדים להקמת בריכה על גג הבניין, הדבר יצור מפגע של רעש הן מהפעילות בבריכה והן ממשאבות וציוד טכני לתפעולה השוטף.</p> <p>אנו חיים ברחוב מעל ל-23 שנה וערים לביקוש הגבוה לדירות בייחוד באזור שלנו הנמצא בסמיכות לים, ומבינים את הצורך להוסיף קומות לבניינים ישנים. עם זאת, התוספת המבוקשת היא תוספת משמעותית על הקיים היום, ואין סיבה לחרוג מן התכנית המקורית ומקו הגובה הנוכחי. אנו מבקשים שתתחשבו גם באופיו המיוחד של הרחוב ובעיקר באיכות החיים של התושבים.</p>	<p>ניבי עופר - הרב קוק 11, תל אביב - יפו 6330248</p>	2
<p>אנחנו מתנגדים לבריכה שחייה על הגג. זה יעשה לנו הרבה רעש</p>	<p>פרדריק דופוי - הרב קוק 11, תל אביב - יפו 6330248</p>	3

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1. לעניין גובה המבנה ומספר קומות - רחוב הרב קוק מגוון בגובה הבניינים. מספר קומות מוצע תואם את הוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6 לעניין בנייה בקיר משותף. יצוין כי קיימים רחוב מספר בניינים (כולל בניין המתנגדים) אשר גם הם בגובה 6 קומות וקומת גג חלקית. לפי כך ניתן לראות כי המוצע תואם את המרקם הסביבתי.</p> <p>2. לעניין עומס על התשתיות - המוצע תואם את הוראות התכנית ומדיניות תמ"א 38.</p> <p>3. לעניין בריכת שחייה - אין מניע לאשר את הבריכה שכן תואמת את מגמת</p>	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>התכנון באזור ומתוכננת לפי הנסיגות הנדרשות.</p> <p>4. הבלטת המרפסות - הבלטה המוצעת תואמת את הוראות תכנית, הוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6 ותקנות.</p> <p>5. ניתן לאשר ביטול מרפסות שירות, בהתאם למגמת התכנון באזור ושכן, תואם את הוראות התכנית המופקדת, אשר אינה מחייבת במרפסות שירות.</p> <p>6. לעניין תוספת 25 מ"ר - מדובר בפרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38 ולא הקלה. המוצע תואם את זכויות המותרות לפי תכנית ומדיניות תמ"א 38.</p> <p>7. בנייה בקיר משותף תואמת את הוראות התכנית ותכנית המופקדת לרובעים 5-6 שכן, בניינים כיום בנויים בקיר משותף וכן הולך להבנות בעת ובעונה אחת.</p> <p>8. לעניין טענות קנייניות יש לפנות לערכאות המתאימות. הוועדה רשאית לדון בסוגיות תכנוניות בלבד.</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>1. לעניין גובה המבנה ומספר קומות - רחוב הרב קוק מגוון בגובה הבניינים. מספר קומות מוצע תואם את הוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6 לעניין בנייה בקיר משותף. יצוין כי קיימים רחוב מספר בניינים (כולל בניין המתנגדים) אשר גם הם בגובה 6 קומות וקומת גג חלקית. לפי כך ניתן לראות כי המוצע תואם את המרקם הסביבתי.</p> <p>2. גזוזטראות לרחוב מוצעות בהתאם לכליטה המותרת עד 1.2 מ'.</p> <p>3. מדובר בבריכה פרטית המוצמדת לאחת הדירות. אין מניע לאשר את הבריכה כמבוקש שכן, הבריכה המוצעת תואמת את הנסיגות הנדרשות מחזיתות הבניין.</p>	2
מומלץ לא לקבל	<p>מדובר בבריכה פרטית המוצמדת לאחת הדירות. אין מניע לאשר את הבריכה כמבוקש שכן, הבריכה המוצעת תואמת את הנסיגות הנדרשות מחזיתות הבניין.</p>	3

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) בקיר משותף עם החלקה הסמוכה ממזרח, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחדרי יציאה לגג, עבור 7 יח"ד (בבניין הנדון בלבד), בעת ובעונה אחת עם המגרש השכן בקיר משותף (הרב קוק 14א), כמפורט:

- מערכות משותפות לשני המבנים - מרחבים מוגנים קומתיים, חדר מדרגות ומבואות, מערכות מים וחשמל, חדר אשפה ומרתף משותפים.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- בקומת מרתף: חניון משותף עם המגרש השכן, מחסנים.
- בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, נישת גז בקונטור הבניין, דירת גן עורפית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- בקומות טיפוסיות 1 - 5 - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק ו-2 מרפסות (קדמית ועורפית).
- בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק, מרפסות גג הצמודות לדירה.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, פירי אוורור, בריכת שחייה.
- בחצר- פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינות ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, רמפת ירידה לחניון, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

- 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.

- תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 5 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 7 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת

קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה

2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.

3. ביטול מרפסות השירות.

4. הקלה לבניית גרם מדרגות אחד, ומערכות טכניות משותפות (חדר אשפה, חיבור מים וחשמל) עם המבנה השכן שנבנה בעת ובעונה אחת כבניין אחד.

5. הקלה לבניית מרתף חניה משותף ל 2 חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביחד.

6. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה/חלקית.

7. הקלה לבריכת שחייה על הגג (ללא קירוי).

2. לדחות את טענות המתנגדים, שכן המוצע תואם את הוראות התכנית התקפה, מדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6. לדחות את הטענות הקנייניות שכן הוועדה רשאית לדון בסוגיות טכנוניות בלבד.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.65 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

בכפוף 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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין הנשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.

#### עיר ללא הפסקה

#	התנאי
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3052.00 ₪.
6	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת הרב קוק 14 א.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
	ד. סימון זיקת הנאה בין הבניינים למרתפים, חדרי מדרגות, לובי, ממ"קים, מערכות טכניות משותפות.

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

#### 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 15/05/2024:

שמעון ברנשטיין: תיקון טעות סופר, בחוות הדעת הבקשה נבחנה כמובן לפי 6 קומות וקומת גג חלקית, סך הכל מבוקש בניין בן 6 קומות, וקומת גג חלקית. רשמנו כולל קומת קרקע מסחרית, זה לא נכון. ליאור שפירא: לתקן פעם אחת ל-6 קומות בעמוד 360. בהתאם לתיקונים, אנחנו מאשרים את הבקשה.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים(בחלקו עשוי מאסבסט) בקיר משותף עם החלקה הסמוכה ממזרח, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 7 יח"ד (בבניין הנדון בלבד), בעת ובעונה אחת עם המגרש השכן בקיר משותף (הרב קוק 14א), כמפורט:

- מערכות משותפות לשני המבנים - מרחבים מוגנים קומתיים, חדר מדרגות ומבואות, מערכות מים וחשמל, חדר אשפה ומרתף משותפים.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- בקומת מרתף: חניון משותף עם המגרש השכן, מחסנים.
- בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, נישת גז בקונטור הבניין, דירת גן עורפית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- בקומות טיפוסיות 1 - 5 - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק ו-2 מרפסות (קדמית ועורפית).
- בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק, מרפסות גג הצמודות לדירה.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, פירי אוורור, בריכת שחייה.
- בחצר- פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינות ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, רמפת ירידה לחניון, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

- 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.

- תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 5 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 7 יחידות דיור סך הכל.

**כולל ההקלות הבאות:**

1. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
3. ביטול מרפסות השירות.
4. הקלה לבניית גרם מדרגות אחד, ומערכות טכניות משותפות (חדר אשפה, חיבור מים וחשמל) עם המבנה השכן שנבנה בעת ובעונה אחת כבניין אחד.
5. הקלה לבניית מרתף חניה משותף ל2 חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביחד.
6. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה/חלקית.
7. הקלה לבריכת שחייה על הגג (ללא קירוי).

2. לדחות את טענות המתנגדים, שכן המוצע תואם את הוראות התכנית התקפה, מדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6. לדחות את הטענות הקנייניות שכן הוועדה רשאית לדון בסוגיות תכנוניות בלבד.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.65 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה. 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 היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3052.00 ₪.
6	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

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

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת הרב קוק 14 א .
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא . ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. סימון זיקת הנאה בין הבניינים למרתפים, חדרי מדרגות, לובי, ממ"קים, מערכות טכניות משותפות.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

**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 הרב קוק 14א

6916/8	גוש/חלקה	23-0917	בקשה מספר
כרם התימנים	שכונה	21/06/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	א0113-014	תיק בניין
292.00	שטח	21-02118	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אינפדורה מנג'מנט לימיטד  
ת.ד. 38811, מפעלי גרנות 3881100

### עורך הבקשה

תומר הררי  
לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 2, שטח הריסה (מ"ר): 411.80  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, אחר: חניון משותף  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה, אחר: דירת מגורים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 7  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, אחר: בריכה  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 7, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>התנגדות מוגשת ע"י עו"ד ... המייצג את הדיירי הבניין ברח' הרב קוק 18 ואת דיירי הבניין ברח' הרב קוק 13.</p> <p>להלן טענות עיקריות של המתנגדים: יצויין כי בנייני נשוא הבקשה הינם בניינים נמוכים (בני קומה וחצי), לפי כך כל תוספת מעבר לקיים מהווה השפעה משמעותית על בנייני המתנגדים.</p> <p>1. רחוב הרב קוק מאופיין בבנייה שלא עוברת את גובה 5 קומות. כאשר מבוקש בניין בן 6 קומות זה משפיע על הנוף ועל ירידת ערך הדירות של המתנגדים. אישור ההקלה תהווה פגיעה באחידות הרחוב הקיימת כיום.</p> <p>2. מבוקש בבקשה יגרום לעומס על תשתיות ברחוב שגם ככה</p>	<p>דוד כבודי - הרב קוק 18, תל אביב - יפו 6330257, ניר עמיר - הרב קוק 13, תל אביב - יפו 6330250</p>	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>ישנות. כמו כן מבקשים להקטין את מספר יח"ד. 3. מתנגדים להקמת בריכה - אין הצדקה תכנונית מאחר וניתן למצוא בריכות באזור מיוחד ברח' הירקון שברובו מלוונות. כמו כן הבריכה מוצעת לנסיגה מחזיתות הבניין, דבר שמקרב אותה לבניין המתנגדים ומהווה מטריד מהותי לכל הבניינים מסביב. הקמת בריכת שחייה נוגדת את אופי הרחוב. 4. מתנגדים להבלטת גזוזטראות - קירוב מרפסות למרפסות הבניין הנגדי תגרום לחסימת אוויר ובריזה. 5. אין כל הצדקה לביטול מרפסות שירות, אשר מהוות צרכים בסיסיים של כל דירה. 6. מתנגדים לתוספת 25 מ"ר לכל דירה מכוח תמ"א 38. כל בנייה מעבר לתוספת ממ"ד, תגרום לבנייה מסיבית. 7. מתנגדים לבנייה בקיר משותף עם מערכות משותפות. בניה מבלי רווח בין שני המגרשים תגרום לחסימה רבה של אור ואוויר. לא סביר לבנות בניין אחד ולבקש זכויות של שני הבניינים. 8. המוצע עלול לחסום את חשיפת של דירות המתנגדים לאור יום ולשמש. כמו כן המוצע יגרום לירידת ערך החיים של המתנגדים.</p>		
<p>נוסח ההקלה אינו ברור. כתובה כאילו מבקשים תוספת קומה, לאחר מכן הריסת מבנה ובניית בניין חדש בן 7 קומות. בכל אופן בניין כפול בן 7 קומות בשכונה נמוכה הוא כמו קוץ. מסתיר את השמש, מעמיס על הכבישים הצרים והעמוסים ממילא ומשנה את אופי השכונה.</p>	<p>ויטה חוצב קיירס - הרב קוק 13, תל אביב - יפו 6330250, יפתח חוצב - הרב קוק 13, תל אביב - יפו 6330250</p>	2
<p>מדובר בחריגה משמעותית ביחס לבניינים ברחוב, דבר שיחסום לנו את חזית הבניין (אוויר, שמש, נוף) ויפגע באיכות חיינו. חשוב לציין שרחוב הרב קוק הינו קטן והתשתית של הרחוב לא יכולה להכיל כמות משמעותית של דירות, מדובר 2 בניינים צמודים הרב קוק 14 והרב קוק 14א' שמבקשים התרים וכך צריך להציג את זה. מבקש בכל לשון של בקשה לא לפגוע בציווין הרחוב ובדיירים שכבר גרים, ולא לאשר חריגה של 7 קומות. חשוב לציין שאזורינו רווי בבניה חדשה, שלא מתחשבת באיכות החיים של הדיירים וכמובן התשתיות מסביב. לכן הוספת קומה נוספת תכביד ותפגע בדיירים</p>	<p>ניר עמיר - ת.ד. 6, תל אביב - יפו 6100001</p>	3

**התייחסות להתנגדויות:**

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לא לקבל</p>	<p>1. לעניין גובה המבנה ומספר קומות - רחוב הרב קוק מגוון בגובה הבניינים. מספר קומות מוצע תואם את הוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6 לעניין בנייה בקיר משותף. יצוין כי קיימים רחוב מספר בניינים (כולל בניין המתנגדים) אשר גם הם בגובה 6 קומות וקומת גג חלקית. לפי כך ניתן לראות כי המוצע תואם את המרקם הסביבתי. 2. לעניין עומס על התשתיות - המוצע תואם את הוראות התכנית ומדיניות תמ"א 38. בהתאם למדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת ניתן היה לבקש 12 יח"ד בכל אחד מהבניינים. בבקשה הנדונה מבוקשות 14 יח"ד שה"כ לשני הבניינים יחד.</p>	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>3. לעניין בריכת שחייה - אין מניע לאשר את הבריכה שכן תואמת את מגמת התכנון באזור ומתוכננת לפי הנסיגות הנדרשות.</p> <p>4. הבלטת המרפסות - הבלטה המוצעת תואמת את הוראות תכנית, הוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6 ותקנות.</p> <p>5. ניתן לאשר ביטול מרפסות שירות, בהתאם למגמת התכנון באזור ושכן, תואם את הוראות התכנית המופקדת, אשר אינה מחייבת במרפסות שירות.</p> <p>6. לעניין תוספת 25 מ"ר - מדובר בפרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38 ולא הקלה. המוצע תואם את זכויות המותרות לפי תכנית ומדיניות תמ"א 38.</p> <p>7. בנייה בקיר משותף תואמת את הוראות התכנית ותכנית המופקדת לרובעים 5-6 שכן, בניינים כיום בנויים בקיר משותף וכן הולך להבנות בעת ובעונה אחת.</p> <p>8. לעניין טענות קנייניות יש לפנות לערכאות המתאימות. הוועדה רשאית לדון בסוגיות תכנוניות בלבד.</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>נוסח ההקלה לוקה בחסר. מדובר בהקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית. רחוב הרב קוק מגוון בגובה הבניינים. מספר קומות מוצע תואם את הוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6 לעניין בנייה בקיר משותף. יצוין כי קיימים רחוב מספר בניינים (כולל בניין המתנגדים) אשר גם הם בגובה 6 קומות וקומת גג חלקית. לפי כך ניתן לראות כי המוצע תואם את המרקם הסביבתי.</p>	2
מומלץ לא לקבל	<p>1. לעניין גובה המבנה ומספר קומות - רחוב הרב קוק מגוון בגובה הבניינים. מספר קומות מוצע תואם את הוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6 לעניין בנייה בקיר משותף. יצוין כי קיימים רחוב מספר בניינים (כולל בניין המתנגדים) אשר גם הם בגובה 6 קומות וקומת גג חלקית. לפי כך ניתן לראות כי המוצע תואם את המרקם הסביבתי.</p> <p>2. לעניין עומס על התשתיות - המוצע תואם את הוראות התכנית ומדיניות תמ"א 38. בהתאם למדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת ניתן היה לבקש 12 יח"ד בכל אחד מהבניינים. בבקשה הנדונה מבוקשות 14 יח"ד סה"כ לשני הבניינים יחד.</p> <p>3. לעניין טענות קנייניות יש לפנות לערכאות המתאימות. הוועדה רשאית לדון בסוגיות תכנוניות בלבד.</p>	3

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים(בחלקו עשוי מאסבסט) בקיר משותף עם החלקה הסמוכה ממזרח, שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות (מעל קומת קרקע מסחרית וחדרי יציאה לגג, עבור 7 יח"ד (בבניין הנדון בלבד), בעת ובעונה אחת עם המגרש השכן בקיר משותף (הרב קוק 14א), כמפורט:

מערכות משותפות לשני המבנים - מרחבים מוגנים קומתיים, חדר מדרגות ומבואות, מערכות מים וחשמל, חדר אשפה ומרתף משותפים.

- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף, מעלית ומתקני תשתית משותפים.

- בקומת מרתף: חניון משותף עם המגרש השכן, מחסנים.

- בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, דירת גן עורפית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.

- בקומות טיפוסיות 1 - 5 - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק ו-2 מרפסות (קדמית ועורפית).

- בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק, מרפסות גג הצמודות לדירה.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, פירי אוורור, בריכת שחייה.
- בחצר- פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינות ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, רמפת ירידה לחניון, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

- 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.

- תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 5 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 7 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
3. ביטול מרפסות השירות.
4. הקלה לבניית גרם מדרגות אחד, ומערכות טכניות משותפות (חדר אשפה, חיבור מים וחשמל) עם המבנה השכן שנבנה בעת ובעונה אחת כבניין אחד.
5. הקלה לבניית מרתף חניה משותף ל 2 חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביחד.
6. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה/חלקית.
7. הקלה לבריכת שחייה על הגג (ללא קירוי).

2. לדחות את טענות המתנגדים, שכן המוצע תואם את הוראות התכנית התקפה, מדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6. לדחות את הטענות הקנייניות שכן הוועדה רשאית לדון בסוגיות טכנוניות בלבד.

בכפוף 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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין הנשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

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

#### עיר ללא הפסקה

#	התנאי
	המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3052.00 ₪.
	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

### תנאים להתחלת עבודות

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

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת הרב קוק 14 .
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק 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.
5	ד. סימון זיקת הנאה בין הבניינים למרתפים, חדרי מדרגות, לובי, ממ"קים, מערכות טכניות משותפות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

# התנאי  
שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.  
7 אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

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

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:**

**שמעון ברנשטיין:** תיקון טעות סופר, בחוות הדעת הבקשה נבחנה כמוכן לפי 6 קומות וקומה חלקית, סך הכל מבוקש בניין בן 6 קומות, וקומת גג חלקית. רשמנו כולל קומת קרקע מסחרית, זה לא נכון.  
**ליאור שפירא:** לתקן פעם אחת ל-6 קומות בעמוד 360. בהתאם לתיקונים, אנחנו מאשרים את הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר: 25**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) בקיר משותף עם החלקה הסמוכה ממזרח, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 7 יח"ד (בבניין הנדון בלבד), בעת ובעונה אחת עם המגרש השכן בקיר משותף (הרב קוק 14א), כמפורט:

מערכות משותפות לשני המבנים - מרחבים מוגנים קומתיים, חדר מדרגות ומבואות, מערכות מים וחשמל, חדר אשפה ומרתף משותפים.

- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- בקומת מרתף: חניון משותף עם המגרש השכן, מחסנים.
- בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, דירת גן עורפית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- בקומות טיפוסיות 1 - 5 - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק ו-2 מרפסות (קדמית ועורפית).
- בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ק, מרפסות גג הצמודות לדירה.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, פירי אוורור, בריכת שחייה.
- בחצר- פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינות ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, רמפת ירידה לחניון, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:

- 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.

- תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 5 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 7 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה

2. הבלטת גוזזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
3. ביטול מרפסות השירות.
4. הקלה לבניית גרם מדרגות אחד, ומערכות טכניות משותפות (חדר אשפה, חיבור מים וחשמל) עם המבנה השכן שנבנה בעת ובעונה אחת כבניין אחד.
5. הקלה לבניית מרתף חניה משותף ל2 חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביחד.
6. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה/חלקית.
7. הקלה לבריכת שחייה על הגג (ללא קירוי).

2. לדחות את טענות המתנגדים, שכן המוצע תואם את הוראות התכנית התקפה, מדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6. לדחות את הטענות הקנייניות שכן הוועדה רשאית לדון בסוגיות טכנוניות בלבד.

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 היתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט את הכתובת)
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
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 3052.00 ₪.
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.

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

### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת הרב קוק 14 .
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא . ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. סימון זיקת הנאה בין הבניינים למרתפים, חדרי מדרגות, לובי, ממ"קים, מערכות טכניות משותפות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה סירני חיים 11

6978/3	גוש/חלקה	23-1073	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	19/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0781-005	תיק בניין
484.56	שטח	22-00966	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

יעקב גיל

סירני חיים 11, תל אביב - יפו 6770309 מיכל אורן

סירני חיים 11, תל אביב - יפו 6770309

### עורך הבקשה

אייל אינגבר

השקד 10, גבעת שמואל 5405200

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 1, כמות יח"ד לתוספת: 1, מבוקשים שינויים פנימיים: שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים בקירות ואינסטלציה, תוספת אחרת: בקשה למיסוד בניה קיימת מחוץ לקווי בניין מכח סעיף 10.1.3 מתב"ע 3448, תוספת בניה של ממ"ד, תוספת יחידת דיור אחת לפי מקדם צפיפות 1.72, בניה בו זמנית על הגג ללא נסיגות מקו בניין צדדי, חיזוק בניין נגד רעידות אדמה ללא קבלת תמריצי זכויות בניה מכח תמ"א 38, שימוש המקום כיום: בהיתר בית מגורים יחידת דיור אחת,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 57.7, שטח פרגולה (מ"ר): 10.53, חומר הפרגולה: עץ ומתכת, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1954, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 2.86, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2.34, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

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

לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת קומה שנייה עבור יחידת דיור נוספת בבניין מגורים קיים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת הבנוי בקיר משותף עם הבניין הדרומי, כהקלה:

- למיסוד בניה קיימת מחוץ לקו בניין קדמי, צדדי ואחורי.
- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% ובסה"כ 2 יח"ד במקום 1.72 המותרות והדירה הנוספת בשטח של 63.7 מ"ר עיקרי במקום 70 מ"ר המותרים.
- הגדלת תכסית הבניה ל-50% במקום 40% המותרים.
- לאשר הוספת ממ"ד במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש האחורי במקום 5 מ' המותרים ו-2.3 מ' מגבול המגרש הצפוני במקום 3 מ' המותרים.
- לאשר פתרון חלופי להסדרת 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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 "רשימות דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	פירוק הבניה הקשיחה מעבר לקו הבניין הקדמי והחזרת המצב לקדמותו בבניה קלה תריס/ויטרינה.
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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ.
3	אישור מכון הרישי לפתרון המיגון.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0007-2 מתאריך 15/05/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים, תוספת קומה שנייה עבור יחידת דיור נוספת בבניין מגורים קיים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת הבנוי בקיר משותף עם הבניין הדרומי, כהקלה:

45. למיסוד בניה קיימת מחוץ לקו בניין קדמי, צדדי ואחורי.

46. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% ובסה"כ 2 יח"ד במקום 1.72 המותרות והדירה הנוספת בשטח של 63.7 מ"ר עיקרי במקום 70 מ"ר המותרים.

47. הגדלת תכסית הבניה ל-50% במקום 40% המותרים.  
48. לאשר הוספת ממ"ד במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש האחורי במקום 5 מ' המותרים ו2.31 מ' מגבול המגרש הצפוני במקום 3 מ' המותרים.  
49. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

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

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	פירוק הבניה הקשיחה מעבר לקו הבניין הקדמי והחזרת המצב לקדמותו בבניה קלה תריס/ויטרינה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ.
3	אישור מכון הרישי לפתרון המיגון .
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחלת יצחק 17, פרחי אביב 19

7093/399	גוש/חלקה	23-1532	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	26/10/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0700-017	תיק בניין
875.00	שטח	22-00629	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב (נחלת יצחק 17)  
הרוקמים 26, חולון 5885849

### עורך הבקשה

אוהד וסרמן  
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 5, שטח הריסה (מ"ר): 1301.42  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, אחר: חניות, אחסנה, חדרים טכניים, חדר טרפו  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: דירות, חדרים טכניים, חדר אופניים  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 9, כמות יח"ד מבוקשות: 36  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: גנרטור, מעבי מזגנים  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, אחר: הצמדת גינות פרטיות, כמות מקומות חניה: 36, גדר בגבולות  
מגרש בגובה (מטר): 1.50  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

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

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 16 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור 36 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף עם 39 מקומות חניה הכוללים 2 חניות נכים.
- לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
  - סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת.
  - תוספת 3 קומות מעל 5 קומות וקומת עמודים מפולשת.
  - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
  - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות מורחבות לפי בניין קיים בן 4 קומות על עמודים.
  - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד קיימת כד"ד.

○ זיקת הנאה לרחוב לטובת הרחבת מדרכה להולכי רגל.

- **לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:**
  - **הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב נחלת יצחק ופרחי אביב בשיעור של עד 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.**
  - **ביטול מרפסות שירות הנדרשות לפי תכנית מ'.**
  - **ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 בחזית צדדית צפונית ומזרחית.**

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטים.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. מפרט שימור עצים בוגרים מ 14.11.22 של אדיר-יעוץ נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

**תנאים להתחלת עבודות**

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

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

### תנאים לתעודת גמר

- | # | התנאי   |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.  |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.<br>ג. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 3 | רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.  |
| 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.   |
| 6 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.   |
| 7 | אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.  |

### הערות

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

רועי אלקבץ: מה שאני לא מבין באמת, את השיקולים, כלומר, יודעים את השיקולים שמעבר, מיסוי היטל השבחה, העקרונות שלאורם עובדים לא ברורים. אני חושבים שצריך להגיד למה מכוח תמ"א, למה מכוח תוכנית כזו או אחרת, שקיפות לנו.  
מעין חזן: כתוב בהערות נוספות, עמוד 402.  
הראלה אברהם אוזן: הבקשה שמוגשת היא בקשה בתכנית. מה שנעשה בחוברת, מעבירים את השרטוטים למלל, יש אחריות לפי החוק והתקנות שמהנדס הוועדה לפי הנחייה מרחבית, אם אתה רוצה שנפתח את התקנון של התב"ע ונסביר למה זה תואם את תוכנית מ', זה לא במסגרת הוועדה המקומית.  
רועי אלקבץ: בית צורי, כתוב מכוח תמ"א ואתה מגיע ל-17 קומות.  
הראלה אברהם אוזן: בוא ננתח את בית צורי.  
רועי אלקבץ: אני אומר מה שאני רוצה, אני נבחר ציבור. כל עוד זה חוקי ולנתינת ביקורת.  
ליאור שפירא: גורמי המקצוע מכבדים אותם בחזרה.  
מאיר אלואיל: אתה אומר מכניסים, אתה אומר שיש פה הונאה.  
רועי אלקבץ: חס וחלילה, חובתנו לשאול שאלות, אנחנו נבחר הציבור, זאת מציאות תל אביבית. אני אומר שלא בכוונה בסוף שאני אמור להצביע את המניעים המקצועיים לא מתוך כוונה להונות אותי או חלילה, הדבר הזה עושה סוג של מכשול בפני עיוור. תרשמו את השיקולים שלכם.

הראלה אברהם אוזן: במילים אחרות מה שאתה אומר, מניעה שמצריכה הקלה.
   
 רועי אלקבץ: אנחנו צריכים להיות משהו בשיקול דעת.
   
 ליאור שפירא: המהירות לא משנה, זה לעניין הידע. יש דברים שאתה נכנס לוועדה, שזה התמא, זה התבע,
   
 אני אומר שאתה צריך לעבור ולבדוק, תבוא לפני זה והם יסבירו לך מה ההסבר.
   
 רועי אלקבץ: צריך להיות יותר שקופים במניעים, שיהיו כתובים.

**ההחלטה: החלטה מספר: 27**
  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:**

50. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 16 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
51. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור 36 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף עם 39 מקומות חניה הכוללים 2 חניות נכים.
52. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
- סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת.
  - תוספת 3 קומות מעל 5 קומות וקומת עמודים מפולשת.
  - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
  - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות מורחבות לפי בניין קיים בן 4 קומות על עמודים.
  - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד קיימת כדין.
  - זיקת הנאה לרחוב לטובת הרחבת מדרכה להולכי רגל.
53. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב נחלת יצחק ופרחי אביב בשיעור של עד 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.
  - ביטול מרפסות שירות הנדרשות לפי תכנית מ'.
  - ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 בחזית צדדית צפונית ומזרחית.

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

**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים הרלוונטים.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ 14.11.22 של אדיר-יעוץ נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. 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	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

תנאי	#
אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.	7

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמק ברכה 28, פרחי אביב 7

7093/433	גוש/חלקה	23-1720	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0702-028	תיק בניין
1,035.00	שטח	23-00951	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שטב"ן בע"מ

תרע"ד 11, רמת גן 5250353

### עורך הבקשה

דניאל מועלם

סירקין 13, גבעתיים 5325007

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 1548.98

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן

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

פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 38

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 91

פירוט נוסף: 1. הקמת בניין אחד עם 2 אגפים וחדרי מדרגות, בן 8 ק' + קומת גג לחדרי גג מעל קומת כניסה

הכוללת דירות גן ומעל 2 מרתפי חניה לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים, במסגרת תב"ע ותמ"א 38 תיקון 3א'.

2. תוספת שטחי בניה, קומות ויח"ד מכח תמ"א 38.

3. הגלת מספר יחידות הדיור לסה"כ 38 יח"ד בהתאם לסעיף 4.2.5-ד' במסמך תא/מק/9086

4. בניית מרתף חניה משותף עם עמק הברכה 30 ומתן זיקת הנאה בין המגרשים בקומת המרתף ובכניסה לחניה.

5. שטח חילחול משותף יחד עם עמק הברכה 30 בסך כולל של 15% משטח שתי החלקות יחד ולא כל חלקה

בנפרד

גן ילדים קיים ממ"ד: לא

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

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

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

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 16 יח"ד.

2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, אגף A צפוני הפונה לחזית רחוב עמק ברכה ואגף B

דרומי הפונה לחזית רחוב פרחי אביב, בני 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 38

יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה בכתובת עמק ברכה 30

**(חלקה 426) עם 91 מקומות חניה סה"כ ב-2 החלקות, הכוללים 4 מקומות חניה לנכים.**

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

- סגירה ומילוי קומת עמודים
- תוספת 3 קומות מעל 5 קומות וקומת עמודים מפולשת
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות על עמודים.
- קומת גג חלקית עם חדרי יציאה לגג במסגרת תכנית ג1.
- תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין.
- תוספת 22 יח"ד ל-16 יח"ד המותרות על פי תכנית מ'.
- לאשר בנייה בקו בניין צדדי של 3.6 מ' בהתאם לתכנית מ' החלה על המגרש ובסטייה ממדיניות הוועדה (4 מ') בשל אילוצי גודל המגרש.

**4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:**

- ביטול מרפסות שירות הנדרשות מכח תכנית מ'.
- ביטול נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניווד שטחים בין הקומות.
- בניית מרתף משותף עם חלקה מס' 426 ומתן זיקת הנאה.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחובות עמק ברכה ופרחי אביב בשיעור של עד 40% (1.6 מ' מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.

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

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 30.

**תנאים בהיתר**

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר שנאים יהיה על פי כל דין.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 104,771 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

7 בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.  
לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי

**עיר ללא הפסקה**

# התנאי  
(mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת 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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור 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	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם חלקה סמוכה מס' 426.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ה. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 20 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

### הערות

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

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:**

**מיטל להבי: מישהו יכול להסביר לי את המתמטיקה?**

ליאור שפירא: כאן יש 2 בניינים. כתוב לך, מיטל. תסתכלי בעמוד 406 כתוב לך מה מכח תמ"א ומה מכח הקלה.

רועי אלקבץ: ליאור, מה שאני לא מבין באמת, זה גם עניין משפטי, הראלה, את השיקולים. כלומר, מדברים איתנו ברצף. אנחנו בספיד מטורף שאני לא זוכר כדוגמתו וצריכים מכח זה ומכח זה ואני אף פעם לא מבין כמעט מה השיקולים. כלומר אנחנו יודעים את השיקולים שמעבר: מיסוי היטל השבחה. העקרונות שלאורם עובדים לא ברורים. אני חושב שצריך להגיד למה מכוח תמ"א, למה מכוח תוכנית מ' כזאת או אחרת שרשום פה, צריך לכתוב 2-3 שורות. זה א' ב' מבחינת שקיפות לנו. עזבו שנייה את הציבור. איתנו. מעיין חזן: כתוב בהערות נוספות, עמוד 402.

רועי אלקבץ: לא בכל מקום כתוב ויש פה תנ"ך מצומצם של 400 עמודים. אנחנו קוגנטיבית סבירים, חלקנו למדנו בחיים.

הראלה אברהם אוזן: רועי, לדעתי זאת לא שאלה משפטית.

רועי אלקבץ: בהיבט המנהלי, זה משפטי. שקיפות כלפינו, לפחות.

הראלה אברהם אוזן: זאת לא שאלה של שקיפות. אני אגיד לך איך אני רואה את הדברים. הבקשה שמוגשת היא בקשה שהוגשה כתכנית. מה שנעשה פה בחוברת, מעבירים את השרטוטים למלל. יש אחריות לפי החוק והתקנות שמהנדס הוועדה יבחן את הבקשה לפי הנחייה מרחבית ולראות התאמה לתב"עות. יש לך פה את כל הנתונים. אם אתה רוצה שנפתח עכשיו את התקנון של התב"ע ונסביר למה זה תואם את תוכנית מ', זה לא מה שעושים בוועדה המקומית.

רועי אלקבץ: כשזה לא כאן ולא כאן זה בעייה. סתם לדוגמא, כמשל בית צורי, ברמת אביב ג' אין יותר מ-15 קומות, כמשל, כדוגמא, כמטאפורה. כתוב לך מכוח תמ"א ואתה אומר יש את התב"ע בשכונה ואתה מגיע ל-17 קומות. מישהו הדיוטות, בסוף אנחנו לא אנשי מקצוע ברמה הזאת, לא יודע להבחין בזה אפילו. צריך טיפה לנמק על המדיניות של אותה שכונה. מכניסים לך כאן בתנ"ך מקוצר לא יודע כמה "עיזים" כאלה, לא אמרתי שבכוונה.

הראלה אברהם אוזן: בוא ננתח את בית צורי.

מאיר אלואיל: תפסיק להגיד "מכניסים עיזים".

רועי אלקבץ: מאיר, בא נתחיל מהסוף, אני אומר מה שאני רוצה, אני נבחר ציבור. אני אומר "מוכנסות כאן עיזים", לא בכוונה. מבחינתי שאני לא רואה את זה.

ליאור שפירא: רועי, זה שאתה נבחר ציבור, לא נותן לך להגיד את כל מה שאתה רוצה.

רועי אלקבץ: כל עוד זה חוקי ולגיטימי מותר לי להגיד, לרבות ביקורת.

ליאור שפירא: גורמי המקצוע מכבדים אותך בחזרה, אתה לא יכול להגיד להם את זה.

רועי אלקבץ: אני אדייק, אני יכול להגיד להם, ליאור.

ליאור שפירא: אז אל תצפה שיתייחסו אליך אותו דבר.

מאיר אלואיל: אתה אומר מכניסים עיזים, לכאורה יש פה הונאה.

רועי אלקבץ: חס וחלילה, לא הונאה. לא התכוונתי. בא נדייק את זה. חובתנו לשאול שאלות, אנחנו נבחר הציבור בשביל זה, וזה שאנחנו נמצאים פה, זאת מציאות תל אביבית שלא שואלים שאלות. אני לא בז'אנר הזה, לא פה ולא במקומות אחרים שאני נמצא, כאיש ציבור. אני אומר שלא בכוונה. בסוף לי כאיש שאמור להצביע, נכנסים דברים שאני לא מבין את השיקולים והמניעים המקצועיים לא מתוך כוונה להונות אותי חס וחלילה. הדבר הזה עושה סוג של מכשול בפני עיוור. מבקש פעם אחר פעם, רבותי, את המניעים שלכם את השיקולים שלכם תכתבו אותם.

הראלה אברהם אוזן: מה שאתה אומר במילים אחרות, אם אני מתרגמת אותך, לפני שאתה מצביע את רוצה לדעת מהי ההקלה הזאת ועל מה אתה מצביע.

רועי אלקבץ: ומה המניע? למה ההקלה הזאת נבחרה, מאיר. הרי בסוף ועדות הערר על 100 בקשות שלנו יש 2, 3 שהופכים אותן, ממוצע 1% נגיד, זה אומר שידי האנשים שהכי מוכשרים, שיש בכל המקצועות שלנו, תמיד יש טעויות לכן אנחנו צריכים להיות סוג של משהו שלא מקובל, שיקול דעת, תעזרו לנו שנדע מכוח מה? למה?

ליאור שפירא: אבל זה לא השתנה, 5 שנים זה ככה, המהירות לא משנה כהוא זה לעניין של הידע.

רועי אלקבץ: אם אני אומר שאני מבקש שתהיה מדיניות.

ליאור שפירא: אתה לא מצפה שהם יפתחו כל דבר ודבר שיעשו את זה, זה לא הולך ככה.  
רועי אלקבץ: זה בסוף ההחלטה שלהם.  
ליאור שפירא: יש דברים שאתה נכנס לוועדה שזה התב"ע, זה התמ"א.  
רועי אלקבץ: אני מסכים איתך.

ליאור שפירא: ובי' אני אומר ואומר מראש, התכוננת לדיון הזה, היו לך דברים שלא היו ברורים תבוא לפני זה, יסבירו לך בפרטי פרטים כל פעם מה שאתה רוצה, מיטל כותבת מגילות ואני שמח על כך.  
רועי אלקבץ: תתנו את המדיניות השכונתיות, תנסו לפרט יותר, גם ככה לקרוא את הפרוטוקול זה שעות. צריכים להקל עלינו, אנחנו עושים עוד כמה דברים חוץ מזה, אנחנו צריכים להיות יותר שקופים.  
ליאור שפירא: מה זה שקופים במניעים? המניעים שלהם הם לא אמינים?  
רועי אלקבץ: שיהיו כתובים בשקיפות.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

54. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 16 יח"ד.

55. לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, אגף A צפוני הפונה לחזית רחוב עמק ברכה ואגף B דרומי הפונה לחזית רחוב פרחי אביב, בני 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 38 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה בכתובת עמק ברכה 30 (חלקה 426) עם 91 מקומות חניה סה"כ ב-2 החלקות, הכוללים 4 מקומות חניה לנכים.

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

- סגירה ומילוי קומת עמודים
- תוספת 3 קומות מעל 5 קומות וקומת עמודים מפולשת
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות על עמודים.
- קומת גג חלקית עם חדרי יציאה לגג במסגרת תכנית ג1.
- תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין.
- תוספת 22 יח"ד ל-16 יח"ד המותרות על פי תכנית מ'.
- לאשר בנייה בקו בניין צדדי של 3.6 מ' בהתאם לתכנית מ' החלה על המגרש ובסטייה ממדיניות הוועדה (4 מ') בשל אילוצי גודל המגרש.

57. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- ביטול מרפסות שירות הנדרשות מכח תכנית מ'.
- ביטול נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוד שטחים בין הקומות.
- בניית מרתף משותף עם חלקה מס' 426 ומתן זיקת הנאה.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחובות עמק ברכה ופרחי אביב בשיעור של עד 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.

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).

#	תנאי
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	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 30.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר שנאים יהיה על פי כל דין.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 104,771 מ.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת 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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור 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	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם חלקה סמוכה מס' 426.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו

#	תנאי
	כרכוש משותף לכל דיירי הבניין . ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ה.חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 20 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נתן 41, פנואל 10

6135/69	גוש/חלקה	24-0109	בקשה מספר
התקוה	שכונה	21/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	4031-042	תיק בניין
153.18	שטח	23-00844	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לימור כבירי

הברוש 80, כפר טרומן 7315000

### עורך הבקשה

נדב הייפרט

שדרות ירושלים 139, תל אביב - יפו 6815134

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 92.59  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, חדרי עזר, אחר: חדרי משחקים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: יחידת דיור  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 3  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: הגורם פרטי,

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

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג, שכן, הבקשה אינה תואמת להוראות תכנית 2215, 2215 א, ג3 ו-ע1, כמפורט:

- מקודמת תכנית 4764 - רה פרצליה בשכונת התקווה, בהתאם לתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, הוחרגו בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות. מפת המדידה שהוגשה בתכנית לא תואמת את המפה שהוגשה ואושרה ע"י צוות התכנון כחלק מתהליך הבקשה להסדרת המגרש.
  - שטחי הבניה המוצעים בטבלת השטחים חורגים בכ-21 מ"ר מעבר לשטח מרבי של 226 מ"ר המותר לבניה ב-3 קומות ומהווה סטייה ניכרת.
  - תכסית חדר היציאה לגג המוצעת הינה כ-53 מ"ר וללא נסיגות נדרשות לחזיתות רחוב נתן ופנואל בניגוד לסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית ג3, לפיו, תכסית הבניה הכוללת על הגג תהיה בכפוף לנסיגות הבניה על הגג המפורטות בתכנית זו ולא תעלה על 40 מ"ר לדירה וחריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- אין הצדקה להגדלת התכסית על הגג והמשך חדר המדרגות והמעלית לצורך גישה נוספת לחדר יציאה לגג.

4. מוצעת בניה במרחק של כ-0.9 מ' בחזית דרומית במקום 2 מטר בהקלה.
5. סידור כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע דרך שטח נלווה בקומת המרתף נוגד את הוראות תכנית ע"1.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

מאיה נורי לא משתתפת בדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 29  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0007-2 מתאריך 15/05/2024:

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג, שכן, הבקשה אינה תואמת להוראות תכנית 2215, 2215 א, ג ו-ע1, כמפורט:

58. מקודמת תכנית 4764 - רה פרצליה בשכונת התקווה, בהתאם לתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, הוחרגו בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות. מפת המדידה שהוגשה בתכנית לא תואמת את המפה שהוגשה ואושרה ע"י צוות התכנון כחלק מתהליך הבקשה להסדרת המגרש.
59. שטחי הבניה המוצעים בטבלת השטחים חורגים בכ-21 מ"ר מעבר לשטח מרבי של 226 מ"ר המותר לבניה ב-3 קומות ומהווה סטייה ניכרת.
60. תכנית חדר היציאה לגג המוצעת הינה כ-53 מ"ר וללא נסיגות נדרשות לחזיתות רחוב נתן ופנואל בניגוד לסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית ג3, לפיו, תכנית הבניה הכוללת על הגג תהיה בכפוף לנסיגות הבניה על הגג המפורטות בתכנית זו ולא תעלה על 40 מ"ר לדירה וחריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- אין הצדקה להגדלת התכנית על הגג והמשך חדר המדרגות והמעלית לצורך גישה נוספת לחדר יציאה לגג.
61. מוצעת בניה במרחק של כ-0.9 מ' בחזית דרומית במקום 2 מטר בהקלה.
62. סידור כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע דרך שטח נלווה בקומת המרתף נוגד את הוראות תכנית ע"1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עמק ברכה 30, פרחי אביב 9

7093/426	גוש/חלקה	24-0567	בקשה מספר
נחלת יצחק	שכונה	16/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0702-030	תיק בניין
1,210.00	שטח	23-00943	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שטבן בע"מ

תרע"ד 11, רמת גן 5250353

### עורך הבקשה

דניאל מועלם

סירקין 13, גבעתיים 5325007

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 1780.47

פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן

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

פירוט המבוקש בקומות: קומה מפולשת, כמות קומות מגורים: 10, כמות יח"ד מבוקשות: 38

פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, חדר מכונות ומעלית, חדר מדרגות כללי

פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, כמות מקומות חניה: 91

פירוט נוסף: 1. הקמת בניין אחד עם 2 אגפים וחדרי מדרגות, בן 8 ק' + קומת גג לחדרי גג מעל קומת כניסה הכוללת דירות גן ומעל 2 מרתפי חניה לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים, במסגרת תב"ע ותמ"א 38 תיקון 3א'.

2. תוספת שטחי בניה, קומות ויח"ד מכח תמ"א 38.

3. הגלת מספר יחידות הדיור לסה"כ 44 יח"ד בהתאם לסעיף 4.2.5-ד' במסמך תא/מק/9086

4. בניית מרתף חניה משותף עם עמק הברכה 28 ומתן זיקת הנאה בין המגרשים בקומת המרתף ובכניסה לחניה.

5. שטח חילחול משותף יחד עם עמק הברכה 28 בסך כולל של 15% משטח שתי החלקות יחד ולא כל חלקה בנפרד.

גן ילדים קיים ממ"ד: לא

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

הגורם עבורו מתבצעת העבודה/הגורם פרטי,

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
שלום אנחנו גרים בעמק ברכה 32 צמוד לבניין מספר 30 כ 6-8 מטר. הדירה שלנו בקומה שישית פונה לצד הבניין המיועד לתמ"א 2.	עופר פסקל - עמק ברכה 32, תל אביב - יפו 6745620	1
ההתנגדות שלנו נובעת ממספר סיבות,		

#	מתנגדים	נימוק
		<p>1. היום יש לנו נוף פתוח למרחק שמאפשר לראות אפילו מספר בתי מלון בקו חוף הים של תל אביב כך שהנוף ייעלם.</p> <p>2. משאבי האוויר שאנחנו נהנים מהם כיום מכיוון מערב ייחסמו לנו לגמרי.</p> <p>3. היום הדירה שלנו מוארת מאוד ובסיום הבניה סביר להניח שנסבול מצל הבניין החדש שיעפיל על הבניין שלנו.</p> <p>3. בתקופת העבודות נסבול מאבק כבד ורעש ברוב שעות היום דבר שיהיה בלתי נסבל לפחות 6-7 ימים בשבוע.</p> <p>היום יש לנו דוגמה נהדרת שמגבה את דברי בזה שאנחנו סובלים מאבק ורעש מאתר הבניה שעובדים שם בתקופה זאת ברחוב נחלת יצחק פינת פרחי אביב, אני לא רוצה לחשוב מה יהיה כאן ברגע שיתחילו עבודות ההריסה החפירה והבניה.</p> <p>לכן זאת הסיבה שאנחנו מתנגדים לפרויקט בעמק ברכה 30.</p>

### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות לעניין פגיעה באיכות החיים, שכן, הבניה המתוכננת תואמת את התכניות החלות במקרקעין והמגמה התכנונית בשכונה. ביחס לטענות לפגיעה בנוף ואור, מדובר בטענות שהם קנייניות ואינן משיקוליה של הוועדה. בנוסף, טענות בדבר פגיעה בנוף וחסמת אור ואוויר אינן יכולות להוות טעם מספיק לדחיית בקשה להיתר מכח תמ"א 38 לאור חשיבות התמ"א וחשיבות חיזוקם של המבנים.</p>	

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

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 16 יח"ד.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, אגף A צפוני הפונה לחזית רחוב עמק ברכה ואגף B דרומי הפונה לחזית רחוב פרחי אביב, בני 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 44 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה בכתובת עמק ברכה 28 (חלקה 433) עם 91 מקומות חניה סה"כ ב-2 החלקות, הכוללים 4 מקומות חניה לנכים.
3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
  - סגירה ומילוי קומת עמודים.
  - תוספת 3 קומות מעל 5 קומות וקומת עמודים מפולשת.
  - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות על עמודים.
  - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
  - תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין.
  - תוספת 25 יח"ד ל-19 יח"ד המותרות על פי תכנית מ'.
  - לאשר בנייה בקו בניין צדדי של 3.6 מ' בהתאם לתכנית מ' החלה על המגרש ובסטייה ממדיניות הוועדה (4 מ') בשל אילוצי גודל המגרש.
4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- o ביטול מרפסות שירות הנדרשות מכח תכנית מ'.
- o ביטול נסיגה בבנייה על הגג ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- o ניווד שטחים בין הקומות.
- o בניית מרתף משותף ומתן זיקת הנאה לחלקה מס' 433.
- o הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחובות עמק ברכה ופרחי אביב בשיעור של עד 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.

5. לדחות את ההתנגדות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בשכונה. ביחס לטענות לפגיעה בנוף ואור, מדובר בטענות שהם קנייניות ואינן משיקוליה של הוועדה. בנוסף, טענות בדבר פגיעה בנוף וחסירת אור ואוויר אינן יכולות להוות טעם מספיק לדחיית בקשה להיתר מכח תמ"א 38 לאור חשיבות התמ"א וחשיבות חיזוקם של המבנים.

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין ושוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 28.

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר שנאים יהיה על פי כל דין.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 104,771 ט'. לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	לפי תחילת עבודה 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.
4	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/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

## תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם חלקה סמוכה מס' 433.
3	אישור אגף הנכסים.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 20 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

## הערות

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

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

### ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

63. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 16 יח"ד.
64. לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, אגף A צפוני הפונה לחזית רחוב עמק ברכה ואגף B דרומי הפונה לחזית רחוב פרחי אביב, בני 8 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עבור סה"כ 44 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף עם בניין חדש שיבנה בחלקה סמוכה בכתובת עמק ברכה 28 (חלקה 433) עם 91 מקומות חניה סה"כ ב-2 החלקות, הכוללים 4 מקומות חניה לנכים.
65. לאשר מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
- סגירה ומילוי קומת עמודים.
  - תוספת 3 קומות מעל 5 קומות וקומת עמודים מפולשת.
  - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות על עמודים.
  - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
  - תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין.
  - תוספת 25 יח"ד ל-19 יח"ד המותרות על פי תכנית מ'.
  - לאשר בנייה בקו בניין צדדי של 3.6 מ' בהתאם לתכנית מ' החלה על המגרש ובסטייה ממדיניות הוועדה (4 מ') בשל אילוצי גודל המגרש.

**66. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:**

- a. ביטול מרפסות שירות הנדרשות מכח תכנית מ'.
- b. ביטול נסיגה בבנייה על הגג ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- c. ניוז שטחים בין הקומות.
- d. בניית מרתף משותף ומתן זיקת הנאה לחלקה מס' 433.
- e. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחובות עמק ברכה ופרחי אביב בשיעור של עד 40% (1.6 מ') מעבר לקו בניין מותר של 4 מ'.

67. לדחות את ההתנגדות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בשכונה. ביחס לטענות לפגיעה בנוף ואור, מדובר בטענות שהם קנייניות ואינן משיקוליה של הוועדה. בנוסף, טענות בדבר פגיעה בנוף וחסמת אור ואוויר אינן יכולות להוות טעם מספיק לדחיית בקשה להיתר מכח תמ"א 38 לאור חשיבות התמ"א וחשיבות חיזוקם של המבנים.

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.
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בחלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 28.

**תנאים בהיתר**

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר שנאים יהיה על פי כל דין.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 104,771 ₪.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	לפי תחילת עבודה 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

#	תנאי
	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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתפים עם חלקה סמוכה מס' 433.
3	אישור אגף הנכסים.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
5	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 20 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל האספרגוס 10

6150/253	גוש/חלקה	24-0118	בקשה מספר
ביצרון ורמת ישראל	שכונה	22/01/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	סיווג	0762-010	תיק בניין
164.00	שטח	22-01917	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אסף מאיר

נחלת בנימין 26, תל אביב - יפו 6516203

### עורך הבקשה

אסף מאיר

נחלת בנימין 26, תל אביב - יפו 6516203

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 1, שטח הריסה (מ"ר): 86.62  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מקלט, מחסן, אחר: חדר משחקים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אחר: מגורים  
פירוט המבוקש על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבה מ"א  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: מעבי מ"א ובלוני גז  
צובר גז העבודות המבוקשות בהיתר כוללות הוספת צובר גז חדש או העתקה של צובר קיים: לא  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה: פרטי,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י ענבל יוספי)

### א. לאשר את הבקשה הכוללת:

- הריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות ועליית גג בצורה מורחבת עבור יח"ד אחת עם מדרגות פנימיות, מעל קומת מרתף בקיר משותף עם הבניין השכן בחלקה המזרחית הסמוכה.
- בקומת המרתף: מרתף בתכנית הבניין הכולל ממ"ד, מחסן, חדר משחקים וחצרות אנגליות לכיוון החזיתות הצפונית קדמית והמערבית צידית.
- עליית גג עם מרפסת צמודה בחזית הצפונית.
- גג משופע בחיפוי פאנלים סולריים עם חלונות במישור הגג.
- בפיתוח שטח: הקמת גדרות ונישה לאשפה, שער כניסה, נטיעת עצים בחזית הדרומית אחורית.

### כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 75% מותרים, לצורך שיפור תכנון
- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 1.8 מ' במקום 2 מ' המותר

## ב. לאשר פתרון חניה להסדר שני מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח.

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

#### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.14]
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	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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	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	1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> 2. 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 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	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

- # התנאי
- ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.  
ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
- ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית \_\_\_\_\_ (בכניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3729 / '3616.  
ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
- 2 מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
- 3 הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
- א. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- 4 1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.  
2. אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
- 5 אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
- 6 תצהיר חתום ע"י עורך הבקשה בדבר עמידות באש

#### הערות

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

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

הילה גל: סעיף 2 בחוות דעת מהנדס הוועדה, למחוק אם כניסה נפרדת לבעלי מקצוע חופשי, ולהוסיף הכולל ממ"ד.  
ליאור שפירא: למה אתם עושים את התיקון הזה?  
הילה גל: כי ביטלו את הכניסה.  
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

א. לאשר את הבקשה הכוללת:

1. הריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות ועליית גג בצורה מורחבת עבור יח"ד אחת עם מדרגות פנימיות, מעל קומת מרתף בקיר משותף עם הבניין השכן בחלקה המזרחית הסמוכה.
2. בקומת המרתף: מרתף בתכנית הבניין הכולל ממ"ד, מחסן, חדר משחקים וחצרות אנגליות לכיוון החזיתות הצפונית קדמית והמערבית צידית.
3. עליית גג עם מרפסת צמודה בחזית הצפונית.
4. גג משופע בחיפוי פאנלים סולריים עם חלונות במישור הגג.
5. בפיתוח שטח: הקמת גדרות ונישה לאשפה, שער כניסה, נטיעת עצים בחזית הדרומית אחורית.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 75% מותרים, לצורך שיפור תכנון  
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 1.8 מ' במקום 2 מ' המותר

ב. לאשר פתרון חניה להסדר שני מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

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

#### תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.14]
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	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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	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	1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a> 2. 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 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

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'. ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
6	תצהיר חתום ע"י עורך הבקשה בדבר עמידות באש

#### 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 לוחמי גליפולי 9, ברגי בנימין 10

6134/103	גוש/חלקה	23-1896	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	31/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0647-009	תיק בניין
365.00	שטח	22-00242	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

ראובן בחכמה  
ברגי בנימין 10, תל אביב - יפו 6742440

### עורך הבקשה

תומר זבולני  
תל חי 39, כפר סבא 4422908

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים,

בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 68.69, שטח פרגולה (מ"ר): 17.28, חומר הפרגולה: עץ, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1997, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 6.27, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 2.73,

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
אין הסכמה לבנייה המבוקשת על חשבון השטחים המשותפים. תקנון הבית משותף מציג כי חייבת להיות הסכמה מראש על ידי חוכרי יתר הדירות לבנייה בשטחים המשותפים.	חיים זרחיה - לוחמי גליפולי 9, תל אביב - יפו 6742326, רחל זרחיה - לוחמי גליפולי 9, תל אביב - יפו 6742326	1

#### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל	מאחר וקיים תקנון מוסכם בין שני בעלי תתי החלקות אשר ממנו עולה כי "כל בנייה שהיא חייבת לקבל מראש את הסכמת חוכרי יתר הדירות".	1

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

**לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בקומה א' בבניין מגורים קיים עם 2 יח"ד, מהסיבות הבאות:**

1. אין הסכמה של בעלי תת חלקה מס' 1 לבנייה על חלק מהגג המשותף.
  2. חדר היציאה לגג מבוקש בקו בניין 0 לחזית הדרומית במקום 1.20 מ' לפי תכנית ג'1.
  3. המצללות המבוקשות בקומת הקרקע מנוגדות לתקנות ולהנחיות המרחביות.
  4. לקבל את ההתנגדות מאחר וקיים תקנון מוסכם בין שני בעלי תתי החלקות אשר ממנו עולה כי "כל בנייה חייבת לקבל מראש את הסכמת חוכרי יתר הדירות" וכיום אין הסכמה של תת חלקה מס' 2.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש.

**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

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 32**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:**

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בקומה א' בבניין מגורים קיים עם 2 יח"ד, מהסיבות הבאות:
68. אין הסכמה של בעלי תת חלקה מס' 1 לבנייה על חלק מהגג המשותף.
  69. חדר היציאה לגג מבוקש בקו בניין 0 לחזית הדרומית במקום 1.20 מ' לפי תכנית ג'1.
  70. המצללות המבוקשות בקומת הקרקע מנוגדות לתקנות ולהנחיות המרחביות.
  71. לקבל את ההתנגדות מאחר וקיים תקנון מוסכם בין שני בעלי תתי החלקות אשר ממנו עולה כי "כל בנייה חייבת לקבל מראש את הסכמת חוכרי יתר הדירות" וכיום אין הסכמה של תת חלקה מס' 2.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה לה גוארדיה 70, הגבור האלמוני 42

6133/874	גוש/חלקה	23-1072	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	19/07/2023	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0635-070	תיק בניין
2,582.00	שטח	22-02590	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

קרסו נדל"ן

ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861

### עורך הבקשה

אדר סקר

הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 4, שטח הריסה (מ"ר): 2069.61, במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: חניה ושטחים טכניים, בקומת הקרקע: חדר אשפה, אחר: דירות מגורים ושטחים טכניים למגורים, על הגג: קולטי שמש, אחר: מערכות טכניות למגורים, יציאת גרם מדרגות כללי לגג, בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: נישות לתשתיות המבנה ופתחי איורור מרתפים, כמות מקומות חניה: 71,

פירוט נוסף: הריסת מבנה קיים בן 4 קומות המכיל 22 יח"ד ובניית שני בנייני מגורים חדשים בני 8 ו-7 קומות המכילים 67 יח"ד, בניית שתי קומות מרתף עבור חניה, תחט"פ, חדרים טכניים ומחסנים

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
עיקרי ההתנגדות: 1. פרסום מבלבל מאחר ולא מצוין בו את הכתובת הגיבור האלמוני 40, בנוסף מצוין תוספת 37 יח"ד ל-22, אך מדובר על תוספת של 43 יח"ד ל-22 הקיימות. 2. הריסת מבנה אחד והקמת 2 בניינים נוגד את תקנות התכנון והבנייה מאחר ומהווה שינוי מהותי של הסביבה. 3. פגיעה בשטחים ירוקים ועדיפות לבניה לגובה, בנוסף עריכת בחינה יסודית ע"י אגרונום.	אבי ריימונד - הגבור האלמוני 40א, תל אביב - יפו 6742146	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>4. התכנית תיצור מצוקת תנועה וחניה מרחוב הגיבור האלמוני.</p> <p>4. ההדמיות בתיק הבניין מציגות את הבניינים המתוכננים ללא התייחסות לסביבה.</p> <p>5. חריגה בקו בניין צדדי ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12.5 מ' מהווה פגיעה בבעלי הדירות והקלה של הבלטת גזוזטראות תגרום לתחושת מחנק מצד הולכי הרגל.</p> <p>הקרבה המבוקשת בין הבניינים והצפיפות הינן תוצאה של הקלות וסטיות ניכרות מהוראות התכנית החלה ואשר אינן בגדר הקלות וסטיות אשר רשות מקומית מוסמכת לאשרן.</p> <p>6. לא ניתן לאשר הקלות מאחר והבקשה הוגשה לאחר ה-1.1.23. בנוסף תכנון של מרתף משותף עם חלקות סמוכות ללא שינוי תב"ע.</p> <p>7. החדרת עוגנים במגרשים הגובלים מהווה פגיעה מהותית בזכויות הקנייניות וחשש ליציבות המבנה כאשר ירסו הבניינים הסמוכים.</p> <p>8. חשש כי בריכות שחייה על הגג יהוו מטרד, היה מוטב לתכנן בריכת שחיה לכלל הדיירים.</p> <p>9. התכנית לא משלבת מתקני פינוי אשפה מודרניים כדוגמת פיר אשפה קומתי.</p>		
בהמשך להתנגדות שהגשנו ביום 23.1.23, מצ"ב התנגדות נוספת.	אביבה כהן - לה גוארדיה 70, תל אביב - יפו 6732501, אורית כהן בר הדס - לה גוארדיה 72, תל אביב - יפו 6732502	2
מצ"ב נימוקי ההתנגדות, בקובץ נפרד. בצירוף תצלומים של חלק מהעצים	כהן אביבה - לה גוארדיה 70, תל אביב - יפו 6732501, כהן בר הדס אורית - לה גוארדיה 72, תל אביב - יפו 6732502	3
רצ"ב התנגדות של העמותה "יד אליהו הירוקה"	סטלה רות אבידן - לה גוארדיה 38א, תל אביב - יפו 6731106, שרה מילוא - בת ציון 3א, תל אביב - יפו 6722720	4

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	1. הבינוי המבוקש תואם את התפיסה התכנונית העירונית ביחס לאזור ואת נתוני המגרש, מתוכננים מרווחים תקינים בין שני הבניינים בחלקה, ולרחובות הסובבים, הכל בהתאם לחוד הגורמים המקצועיים של הרשות המקומית.	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>2. בפרסום המקורי נפלה שגגה ולא נכללו יח"ד מכוח תכנית ג'1 אולם נעשה פרסום מתוקן באוגוסט 2023.</p> <p>3. ההדמיה המצורפת לבקשה הנדונה אינה סטטוטורית וישנן צרופות הכוללות את כל תשריט הבקשה להיתר לרבות חזיתות וחתכים.</p> <p>4. בבקשה להיתר נשמרים קווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות לכיוון שלוש החזיתות (לרחובות לה גוארדיה, הגיבור האלמוני ומשה דיין) למעט הבלטת מרפסות לכיוון רח' הגיבור האלמוני.</p> <p>בין שני הבניינים המתוכננים נשמר מרחק של 8 מ', בהתאם לסעיף 4.2.4 למדיניות תמ"א, 38 אשר קובע כי "המרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ- 8 מ' בין הגזוזטראות".</p> <p>5. בהתאם לסעיף 10(ח) בתכנית ע'1 אשר מתירה החדרת עוגנים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים והתכנון עבר תיאום עם אגף הנכסים של העירייה.</p> <p>6. מבוקשת בהקלה הבלטת מרפסות בכ- 2 מ' מקו הבניין הקדמי, הנ"ל בהתאם לתקנות סטיה ניכרת, סעיף 2 (5) (א).</p> <p>7. הקלות מס' 9-1 לא רלוונטיות נעשה פרסום מתוקן.</p> <p>8. ניתן לתכנן מצללה מבטון בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>9. ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם לתיאום תכנון והמלצת הצוות המקצועי.</p> <p>10. תכנון האשפה המוצע תואם הנחיות מרחביות, נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים.</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>1. 2. 3. תכנית הבקשה נבדקה בהתאם לתכניות התקפות ומדיניות הוועדה לתמ"א, 38 בנוסף נעשה תיאום מוקדם עם מחלקת תבע.</p> <p>4. בבקשה להיתר נשמרים קווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות לכיוון שלוש החזיתות (לרחובות לה גוארדיה, הגיבור האלמוני ומשה דיין) למעט הבלטת מרפסות לכיוון רח' הגיבור האלמוני.</p> <p>בין שני הבניינים המתוכננים נשמר מרחק של 8 מ', בהתאם לסעיף 4.2.4 למדיניות תמ"א, 38 אשר קובע כי "המרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ- 8 מ' בין הגזוזטראות".</p> <p>5. הבקשה נבדקה ע"י הגורמים המקצועיים כמו כן הוגש סקר עצים ונקבעו העצים לשימור ובתי הגידול הנדרשים, תכסית המרתף בהתאם להוראות תכנית ע'1.</p> <p>6. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית ואין בסמכות העריה לדרוש ביצוע תב"ע חדשה ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת. בבקשה חתמו 90% מדיירי הבניין.</p> <p>חשוב לציין כי במסגרת זיהוי של הגשות רבות שנעשו בשכונה יזמו הרישוי והתכנון בעיריית תל אביב, תיאום תכנון עם היזמים על מנת ליצור אחידות תכנונית שבאה לידי ביטוי ביצירת חניות תת קרקעיות משותפות ובכך מקטינות את מספר הפרעות להולך הרגל וזיקות הנאה רחבות לאורכו של רח' לה גוארדיה. לפיכך ובהתאם למצוין לעייל, לא ניתן לקבל את ההתנגדות.</p> <p>7. הוועדה המקומית דנה בטענות תכנוניות לעניינים קניינים יש לפנות להרכאות המתאימות לכך.</p>	2

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1. 2. 3. תכנית הבקשה נבדקה בהתאם לתכניות התקפות ומדיניות הוועדה לתמ"א, 38, בנוסף נעשה תיאום מוקדם עם מחלקת תבע. בבקשה להיתר נשמרים קווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות לכיוון שלוש החזיתות (לרחובות לה גוארדיה, הגיבור האלמוני ומשה דיין) למעט הבלטת מרפסות לכיוון רח' הגיבור האלמוני. בין שני הבניינים המתוכננים נשמר מרחק של 8 מ', בהתאם לסעיף 4.2.4 למדיניות תמ"א, 38 אשר קובע כי "המרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ- 8 מ' בין הגזוזטראות". 4. כל בקשה להיתר הוגשה ונבדקת בנפרד. הבקשה הנדונה הוגשה לפי תכניות תקפות ומדיניות תמ"א 38 כלל ההקלות שפורסמו בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א . 5. הבינוי המבוקש תואם את התפיסה התכנונית העירונית ביחס לאזור ואת נתוני המגרש,</p>	3
מומלץ לא לקבל	<p>7.8. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית ואין בסמכות העריה לדרוש ביצוע תב"ע חדשה ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת. בבקשה חתמו 90% מדיירי הבניין. חשוב לציין כי במסגרת זיהוי של הגשות רבות שנעשו בשכונה יזמו הרישוי והתכנון בעיריית תל אביב, תיאום תכנון עם היזמים על מנת ליצור אחידות תכנונית שבאה לידי ביטוי ביצירת חניות תת קרקעיות משותפות ובכך מקטינות את מספר ההפרעות להולך הרגל וזיקות הנאה רחבות לאורכו של רח' לה גוארדיה. לפיכך ובהתאם למצוין לעיל, לא ניתן לקבל את ההתנגדות. ההדמיה המוצגת לבקשה הנדונה אינה סטטוטורית וישנן צרופות הכוללות את כל תשריט הבקשה להיתר לרבות חזיתות וחתכים. 9. ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם לתיאום תכנון והמלצת הצוות המקצועי. 10. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 ובניה במרחק של 4 מ' במקום 8 מ', פרסום לייזוע הציבור בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38. קו בניין 4 מ' הינו בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה משנת 2020 לתמ"א . 11. בהתאם לסעיף 10(ח) בתכנית ע'1 אשר מתירה החדרת עוגנים. במקרה הנדון הפרסום בוצע לצורך משלוח הודעות בלבד. בנוסף הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים והתכנון עבר תיאום עם אגף הנכסים של העירייה. 11.1 לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית ואין בסמכות העריה לדרוש ביצוע תמ"א ביחד בכל השכונה ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות זאת. בבקשה חתמו 90% מדיירי הבניין. חשוב לציין כי במסגרת זיהוי של הגשות רבות שנעשו בשכונה יזמו הרישוי והתכנון בעיריית תל אביב, תיאום תכנון עם היזמים על מנת ליצור אחידות תכנונית לשכונה שבאה לידי ביטוי ביצירת חניות תת קרקעיות משותפות ובכך מקטינות את מספר ההפרעות להולך הרגל וזיקות הנאה רחבות לאורכו של רח' לה גוארדיה. לפיכך ובהתאם למצוין לעיל, לא ניתן לקבל את ההתנגדות.</p>	4

## חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין A בן 6 קומות וקומת גג חלקית ובניין B בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 67 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:  
תוספת 13 מ"ר ל- 22 יח"ד הקיימות בבניין .  
הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.  
הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.  
תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.  
תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים.  
4. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:  
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' הגיבור האלמוני בכ-2 מ' מעבר לקו הבניין המותר  
הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם להמלצת צוות התכנון  
תכנון מרתף משותף בין חלקות 874-870 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות וכיוב', לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות בהתאם למדיניות ותיאום תכנון.  
הקמת בריכות שחיה במרפסת הגג  
נסיגה של 1.20 מ' במקום 2 מ' בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי.  
ביטול נסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי באורך שלא יעלה על שליש מאורך החזית.  
5. בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (יד לבנים 22), מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בגבולות המגרש הצדדים שבילים ברוחב 2 מ' עם זיקת הנאה לטובת הציבור.  
הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.  
6. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבנייה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.

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

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	
5	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה אישור רשות הכבאות
6	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	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.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.

### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית .
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים
3	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין חלקות 871, 872, 873, 874 ו-870 גוש 6133
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

#	התנאי
7	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש להעתקת ארונות קיימים במדרכה
8	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
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.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

**מעיין חזן: יש תיקון בהחלטה בסעיף מספר 5**, לבטל את זיקת הנאה עם החלקה הסמוכה (יד לבנים 22) זה טעות, ואת המשפט בגבולות המגרש הצדדיים, אין שם זיקת הנאה. תקראילי את סעיף 5 מחדש.

מעיין חזן: בחצר פיתוח שטח גיבון ונטיעות, חצר משותפת עם משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף עם המרווח הקדמי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. ליאור שפירא: אחרי המילה בגבולות למחוק את המשפט. מיטל להבי: אני מברכת שזה 3.5 קומות תוספת, אני רק רוצה לשאול כי לה-גוארדיה נורא צפוף ומדובר בצומת, עשינו איזה הפקעה לטובת צרכי ציבור, עשינו איזה זיקת הנאה למעבר. מעיין חזן: כן, יש זיקת הנאה לכל הרחובות הראשיים, גם לגיבור האלמוני, זה תואם עם צוות תכנון מזרח, עם רחוב לה-גוארדיה וגם לרחוב משה דיין, הרחיבו את המדרכות לטובת הציבור. מיטל להבי: תודה רבה.

### ההחלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (בנויה ביותר מ-50%) המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים נפרדים בניין A בן 6 קומות וקומת גג חלקית ובניין B בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 67 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.
- לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
  - תוספת 13 מ"ר ל- 22 יח"ד הקיימות בבניין.
  - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספת לפי מדיניות הועדה.
  - הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג1 עבור 4 יח"ד.
  - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
  - תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים.
- לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
  - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרח' הגיבור האלמוני בכ-2 מ' מעבר לקו הבניין המותר
  - הקמת 2 בניינים נפרדים ללא קיר משותף, בהתאם להמלצת צוות התכנון
  - תכנון מרתף משותף בין חלקות 874-870 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות
  - הקמת בריכות שחיה במרפסת הגג

5. נסיגה של 1.20 מ' במקום 2 מ' בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי.
6. ביטול נסיגה בקומת הגג בחזית הקדמית בבניין פינתי באורך שלא יעלה על שליש מאורך החזית.
5. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הקדמי מערבי בזיקת הנאה עם החלקה הסמוכה, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
6. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות.
7. לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את התכניות שחלות על המקרקעין ואת מדיניות הוועדה להוצאת היתרי בניה מכח תמ"א 38, לרבות בכל הנוגע לזכויות הבנייה ולמס' יחידות הדיור המותרים כפי שמפורט בחוות דעת הצוות המקצועי.

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
4	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
5	אישור רשות הכבאות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה

#	תנאי
	והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית .
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	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים
2	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניה בפועל בספרי מקרקעין בין חלקות 871, 872, 873, 874 ו-870 גוש 6133
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 129 עצים בגודל 10 לפחות (4") בכל חמשת המגרשים המשויכם לבקשה זו או בהתאם להצהרת עורך הבקשה על המגרש הזה.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 34 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 גוש עציון 25א

7068/47	גוש/חלקה	23-1725	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	07/12/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג	0540-025	תיק בניין
	שטח	23-00541	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

שמעון נצחון עורקובי  
בית השיטה 10, בת חפר 4284200 שאול קצב  
מצדה 22, תל מונד 4062223

### עורך הבקשה

אליה פדרמן  
רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

- לאשר את הבקשה להקמת אגף חדש בקיר משותף עם אגף (בניין) קיים בחלקה בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יח"ד, מעל קומת מרתף הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן באותה החלקה, הכולל:
- בקומת מרתף: שטח המוצמד לדירת הקרקע (חדר משחקים ואחסנה) המחובר במדרגות פנימיות.
  - בקומת הקרקע: יחידת דיור עם גישה לקומת המרתף.
  - בקומה השנייה: יחידת דיור אחת עם מרפסות הבולטות 1.20 מ' לחזיתות הקדמית והאחורית ומדרגות פנימיות לחדר יציאה לגג.
  - בקומת הגג החלקית: חדר יציאה לגג המוצמד עם מדרגות פנימיות לדירה בקומה העליונה עם מרפסת גג ופרגולה.

בחצר: זיקת הנאה 1 מ' לרחוב גוש עציון, גדרות קיימות, במרווח הצדדי חניות אופניים וחצר אנגלית, במרווח הקדמי וצמוד לקיר משותף לאגף השכן פילרים לאשפה ומתקנים טכניים.

לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:

1. קו בנין צדדי 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
2. קו בנין אחורי 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותר
3. הבלטת מרפסת לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0.00 % מן המרווח המותר
4. תכסית 45% במקום 40% המותר, לשיפור התכנון ללא חריגה בשטחים המבוקשים באגף החדש.

לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 67- מתחם איווקו (בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69- פרק תעסוקה ונופש יד אליהו (רח' וינגייט 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.

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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	רישום זיקת ההנאה בפועל ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

לאשר את הבקשה להקמת אגף חדש בקיר משותף עם אגף (בניין) קיים בחלקה בן 2 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יח"ד, מעל קומת מרתף הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן באותה החלקה, הכולל:  
72. בקומת מרתף: שטח המוצמד לדירת הקרקע (חדר משחקים ואחסנה) המחובר במדרגות פנימיות.  
73. בקומת הקרקע: יחידת דיור עם גישה לקומת המרתף.

74. בקומה השנייה: יחידת דיור אחת עם מרפסות הבולטות 1.20 מ' לחזיתות הקדמית והאחורית ומדרגות פנימיות לחדר יציאה לגג.

75. בקומת הגג החלקית: חדר יציאה לגג המוצמד עם מדרגות פנימיות לדירה בקומה העליונה עם מרפסת גג ופרגולה.

בחצר: זיקת הנאה 1 מ' לרחוב גוש עציון, גדרות קיימות, במרווח הצדדי חניות אופניים וחצר אנגלית, במרווח הקדמי וצמוד לקיר משותף לאגף השכן פילרים לאשפה ומתקנים טכניים.

לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:

1. קו בנין צדדי 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר

2. קו בנין אחורי 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותר

3. הבלטת מרפסת לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבנין המותר, המהווה 0.00 % מן המרווח המותר

4. תכסית 45% במקום 40% המותר, לשיפור התכנון ללא חריגה בשטחים המבוקשים באגף החדש.

לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 67- מתחם איווקו (בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69 - פרק תעסוקה ונופש יד אליהו (רח' וינגייט 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.

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.

#### תנאים להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	רישום זיקת ההנאה בפועל ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין.

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 יד לבנים 28, הגבור האלמוני 43

6133/489	גוש/חלקה	24-0541	בקשה מספר
יד אליהו	שכונה	11/04/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0637-022	תיק בניין
	שטח	22-02703	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ  
דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 7010000

### עורך הבקשה

גידי בר אורין  
בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 3, שטח הריסה (מ"ר): 1967.07  
פירוט המבוקש במרתפים: מספר מרתפים, מחסן, חדרי עזר, אחר: מאגר מים, חדר טרפו  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר אשפה  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 7, כמות יח"ד מבוקשות: 71  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי, פרגולה, אחר: מעבי מזגנים, מערכות טכניות  
פירוט המבוקש בחצר: שטחים מרוצפים, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר): 208.00  
פירוט נוסף: הריסת בניין בן 3 קומות מגורים, ו 25 יח"ד שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 7 קומות  
מגורים ושתי קומות מרתף עבור 71 יח"ד, לפי תמ"א 38 שינוי 3א, ולפי מדיניות הוועדה המקומית של תמ"א 38.  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### חו"ד מהנדס הוועדה: (ע"י מעין חזן)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 3 אגפים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 64 יח"ד.
- לאשר מכח תמ"א 38/3א ומדיניות הוועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
  - תוספת 13 מ"ר ל-25 יח"ד הקיימות בבניין.
  - הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספות לפי מדיניות הוועדה.
  - הוספת קומת גג חלקית בתכסית של 65% לפי תכנית ג'1 עבור 6 יח"ד.
  - תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
- לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:  
נסיגה בבניה בו זמנית לפי ג'1, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית.

- זיקת הנאה ומעבר דרך המרתף לתכנון עתידי למרתף בחלקה 488 (גוש 6133).  
**5. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.**  
**6. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב עמק איילון, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.**

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 46,735 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	אפשרה כריתה של עצים שמספריהם 110-135 ו-147-150 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט הפקדת ערכות בנקאית לשחרור העוגנים
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 לאיכלוס

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 28 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ומעבר דרך המרתף לתכנון עתידי למרתף בחלקה 488 (גוש 6133).
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו

#	התנאי
	בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

**הילה גל:** יש ביטול הקלה לזיקת הנאה עם המרתף המשותף כי זה מרתף עתידי, כי הם הגישו את הבקשה בעתיד.

**ליאור שפירא:** איזה סעיף את מדברת?

**מיטל להבי:** אם בתמ"א עכשיו את מבטלת, אם יבואו האחרים הם לא יתנו להם לעבור כי זה לא בתמ"א.

**הילה גל:** הם יצטרכו בקשת שינויים להיתר.

**מיטל להבי:** אם בנו את הבניין ועכשיו את מבקשת?

**הילה גל:** אין מרתף משותף, זה מרתף משותף עתידי, זה בעלים אחרים, זה מבקשים אחרים.

**מיטל להבי:** אז מה אם זה בעלים אחרים, את נתת להם תמ"א 38 ולא דרשת התחדשות עירונית, עם כל

הכבוד כדי לחסוך רמפות את יכולה לדרוש.

**הילה גל:** נכון, בגלל זה ציינו במרתף, וציינו את זה בהערות, שייבנה שם מרתף עתידי, המתנגדים גם כתבו

לגבי הדבר הזה, כרגע אין בקשה אצלנו.

**מיטל להבי:** אפשרות צריכה להישמר, אז למה את מוחקת את זה? באינשטיין, יש לי תושבים שכל יום

דופקים לי על הדלת, בגלל שיש זיקת הנאה למרתף שהם רוצים לבטל אותה, הם לא יכולים לבטל אותה, כי

זה בהיתר שלהם. הם בנו ראשונים, עכשיו לא נוח להם לעבור.

**הראלה אברהם אוזן:** לי יש שאלה אליכם, את מדברת על ההקלה מתכנית ע1 למעבר בין המגרשים?

**הילה גל:** נכון.

**הראלה אברהם אוזן:** איך אנחנו מבטיחים שכשהם יבואו וירצו לעבור המגרש הזה ייתן להם.

**הילה גל:** בתקנה 27.

**הראלה אברהם אוזן:** רושמים תקנה 27 עכשיו על ההיתר הזה, יהיה מעבר בין שני המגרשים בזיקת הנאה.

כרגע אני לא מאשרת את ההקלה למרתף משותף, כי אין איפה לעבור.

**הילה גל:** הוא לא משותף כרגע, הוא משותף עתידי. בסעיף 4, את ההקלה למעבר דרך המרתף לתכנון

עתידי, לחלקה 488, זאת לא הקלה, זה רק רישום של זיקת הנאה.

**הראלה אברהם אוזן:** זה לא רשום במקום הנכון.

**ליאור שפירא:** אני לא מבין מה הם רוצים, בינתיים מה שאת רוצה זה מופיע.

**הילה גל:** בהקלות יש הקלה מספר 9, עמוד 473, שמתייחסת גם לזיקת הנאה למעבר ברמפה משותפת

במגרש עמק איילון 21 ועמק איילון 19.

**ליאור שפירא:** אבל בהחלטה שלכם לא התייחסתם.

**הילה גל:** זאת לא הקלה, זה זיקת הנאה.

**ליאור שפירא:** מה שאת מבקשת שאני אקבל החלטה, מופיע בעמוד 477, ומה שמופיע שם זה זיקת הנאה.

**הראלה אברהם אוזן:** אני חושבת שאתם צודקים, את התחלת מההקלות, אני מבינה למה, כי הם לא עוברים

לשום מקום. לדעתי צריך להכניס בסעיף 2, לא תחת ההקלות וכמו שאמרת תקנה 27, אני לא רואה כאן

תקנה 27. מה שבעצם היא אומרת, ככה אני מבינה, כי אנחנו כרגע מאשרים בקשה שכוללת אפשרות לעבור למגרש השכן וזאת הדרישה שלנו, זה השיקול הדעת אנחנו מפעילים במסגרת תמ"א 38. הילה גל: שיהיה מרתף משותף. הראלה אברהם אוזן: כרגע זה לא רלוונטי, ההקלה למעבר כי הם לא עוברים לשום מקום, תקנה 27 אומרת שצריך להכניס את זה להיתר עצמו, לתקן סעיף 2, המרתף כולל כניסה עתידית למעבר למגרש השכן. ליאור שפירא: מה זה אומר? אלון טל חנני: בתנאי לתעודת גמר צריך להוסיף תנאי רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ומעבר עתידי לזיקת הנאה. כשבן אדם רוצה אכלוס הוא הולך ורושם בספר המקרקעין בבית משותף, תקנה עם התכנית, ולכן בעתיד ירצה המגרש ליד לבוא ולבנות אנחנו לא נאשר לו כניסה נפרדת, יש כאן התחייבות של המגרש ליד הכינו לך את המעבר, אתה צריך להגיש הקלה ולפתוח את הקיר. מלי פולישוק: אבל השאלה הנשאלת, האם תקנה 27 שמחייב או מאפשר לרשום זיקת הנאה בטאבו צריך לעשות את זה בפועל, או לעשות את זה עתידי. אלון טל חנני: הרישום נעשה בפועל לכוונה עתידית. מיטל להבי: ואם כבר תעשו את זה גם בלה-גארדיה, לא צריך לבטל זיקות הנאה. הראלה אברהם אוזן: המעבר יהיה בקומה 1-. ליאור שפירא: מה שמתחיל בזיקת הנאה בסעיף 4, מעלים אותו לסעיף 2 מנוסח מחדש: לאשר הקמת בניין מגורים חדש מעל 2 קומות מרתף. הראלה אברהם אוזן: ולהוסיף תנאי לתעודת גמר של רישום הערה לפי תקנה 27. ליאור שפירא: אימצנו.

### ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. לאשר הקמת בניין מגורים חדש עם 3 אגפים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 64 יח"ד. המרתף כולל תכנון של מעבר עתידי לכלי רכב מקומה 1- במרתף למרתף שיתוכנן בחלקה 488 (גוש 6133). לאשר מכח תמ"א 38/3 ומדיניות הוועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- תוספת 13 מ"ר ל-25 יח"ד הקיימות בבניין.
- הוספת שטח עבור 3.5 קומות נוספות לפי מדיניות הוועדה.
- הוספת קומת גג חלקית בתכנית של 65% לפי תכנית ג'1 עבור 6 יח"ד.
- תוספת 3 קומות מעל 3 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.

לאשר את ההקלה הבאה לשיפור התכנון:  
נסיגה בבניה בו זמנית לפי ג'1, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות הגובלות. בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף מרחוב עמק איילון, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. 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)

#	תנאי
3	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 46,735 ₪.

**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: <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/Trees">http://www.tel-aviv.gov.il/Trees</a>
2	אושרה כריתה של עצים שמספריהם 110-135 ו-147-150 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוט
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

**תנאים 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 28 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
4	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.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה קדם 77, חנאניא יעקוב ג'ורג' 2

8991/60	גוש/חלקה	23-0208	בקשה מספר
עג'מי וגבעת עליה	שכונה	30/01/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה בריכת שחיה	סיווג	3060-077	תיק בניין
342.83	שטח	21-01718	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

לבנט קדם 77 בע"מ

שדרות רוטשילד 45, תל אביב - יפו 6578403

### עורך הבקשה

דניאל רבס

רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

הריסה: מספר קומות להריסה: 6, שטח הריסה (מ"ר): 498.11  
פירוט המבוקש במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, אחר: שטח תת קרקעי נלווה למגורים  
פירוט המבוקש בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר גז, אחר: לובי קומתי ודירות  
פירוט המבוקש בקומות: כמות קומות מגורים: 3, כמות יח"ד מבוקשות: 7  
פירוט המבוקש על הגג: קולטי שמש, אחר: גג פרטי לדירה 7  
פירוט המבוקש בחצר: גינה, כמות מקומות חניה: 7  
פירוט נוסף: בקומה 3 מפלס 10.00 + מבוקשת בריכה במרפסת גג ללא הבלטה מעל למפלס הרצפה.  
הגורם עבורו מתבצעת העבודה הגורם פרטי,

### התנגדויות:

#### עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	נבולסי חרבי - חנאניא יעקוב ג'ורג' 4, תל אביב - יפו 6814775, נבולסי עימאד - חנאניא יעקוב ג'ורג' 4, תל אביב - יפו 6814775	ההתנגדות נוגעת לעניין העבודות שבוקשו בקיר המשותף לצורך שינוי חניון המבנה וחשש לפגיעה בקיר המשותף, התת קרקעי החוצץ בין החלקות וכן לעבודות ככדות בתת הקרקע שעלולות להשפיע על יציבות המבנה השכן.

#### התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	פתרון החניה שהוגש ונוגע לקיר המשותף לא אושר ע"י מכון הרישוי ותוקן בהתאם למצבו המקורי.	מומלץ לא לקבל

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

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים בבניין חדש שאושר בהיתר 07-0747 למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף לחניה עבור 5 יחידות דיור, שכן:
    1. כוללת מימוש מלוא השטחים, תוספת שטחי שרות ושינויים מהותיים בבניין כולו לשם חלוקתו ל-7 יחידות דיור, לעומת 5 יח"ד שאושרו בהיתר והנ"ל ללא סידור חזית מסחרית שסומנה בקו סגול בתשרי התב"ע והוא מחייב.
    2. הגדלת הצפיפות פורסמה כהקלה במסגרת 20% ללא הצדקה מאחר ולא הוקצו שטחים לטובת חזית מסחרית.
    3. השינויים מהווים אישור הבניין מחדש, בתכנון שונה כלפי המאושר בהיתר שפג תוקפו, ללא שמירת חזית מסחרית שסומנה בתשרי התב"ע בקו סגול כחובה והנ"ל מפורט בין השאר בהחלטות הוועדה לדחיית בקשות קודמות בנכס.
    4. התכנון מהווה הגדלת הזכויות לטובת שטחי שרות נוספים בסך של 5% שאינם לטובת הנגישות כפי שנקבע בתקנות, אלא מוצעות לטובת הגדלת הצפיפות מעבר למותרת ומאושרת בהיתר.
  2. לדחות את ההתנגדות מאחר ופתרון החניה שנוגע לקיר המשותף תוקן באישור מכון הרישוי והוחזר למצבו המאושר בהיתר.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.**

**תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	אישור מרפסות ברוחב 1.2 מ' לכיוון רחוב קדם המוגדר כשצ"פ וביטולן בכפוף לאישור אגף הנכסים.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות, הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

**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 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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

הראלה אברהם אוזן: להוציא מסדר היום לבקשת היעוץ המשפטי.  
ליאור שפירא: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 36  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

לבקשת היועצת המשפטית, לשוב ולדון.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שטינברג 4

6981/149	גוש/חלקה	23-0340	בקשה מספר
שפירא	שכונה	26/02/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3588-004	תיק בניין
503.00	שטח	22-02375	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

אושר כהן

צפרירים 10, גבעתיים 5348529 יעל כהן

צפרירים 10, גבעתיים 5348529 אליעזר ון דייק

השילוח 14, תל אביב - יפו 6687145 טל דבורה ון דייק

השילוח 14, תל אביב - יפו 6687145

### עורך הבקשה

דפנה בר שדה

קארו יוסף 28, תל אביב - יפו 6701432

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר קומות להריסה (סה"כ הקומות במבנה או מספר מבנים על המגרש): 3, שטח הריסה (מ"ר): 156.37,

במרתפים: מרתף אחד בלבד, מחסן, חדרי עזר, אחר: משרד עבור בעל מקצוע חופשי בהתאם לע1,

בקומת הקרקע: אחר: בניה מחדש של דירת הקרקע המערבית. כולל ירידה למרתף, כמות חדרי שירותים: 2,

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

על הגג: חדרי יציאה, פרגולה,

בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, אחר: מדרגות חיצוניות לירידה למרתף, גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר):

1.8,

פירוט נוסף: הריסה ובניה מחדש של האגף המערבי של הבניין (שתי דירות מתוך 4) כולל תוספת מרתף, ממ"דים

וחדר על הגג עבור דירה עליונה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של

צובר קיים,

גן ילדים: קיים ממ"ד: כן

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

לא לאשר את הבקשה להריסת 2 דירות באגף המערבי ובנייתן מחדש בצורה מורחבת (כולל

ממ"דים), חפירת מרתף עבור הדירה התחתונה וחדר יציאה לגג מוצמד לדירה העליונה, שינויים בפיתוח

השטח, שכן:

1. הוגשה בניגוד להוראות התכנית לרבות תכנון ההרחבה שאינה תואמת את ההרחבה הקיימת בהיתר

באגף הסמוך עם אופן הבינוי שאינו משתלב ולא מייצר חזית אחידה לכיוון הרחוב וניתוק הדירה התחתונה

מהבניין באמצעות שטח מוקף קירות ללא הצדקה תכנונית לכך.

2. כוללת שינויים בפיתוח השטח לשם שימוש הפרטי בחצר המשותפת, הצמדת חלקים שונים של החצר שאינם ברצף לדירה התחתונה והקצאת השטח העודף למעבר משותף ברוחב קטן מהמקובל בתחום המגרש ופולש בחלקו למגרש השכן ללא הסכמת בעלי העניין.
3. כוללת פתרון לפינוי אשפה דרך המגרש השכן ללא הסכמת בעלי המגרש וקיבל סירוב ע"י מכון הרישוי.
4. כוללת הקלות בקווי הבניין ובזכויות הבניה ללא הצדקה תכנונית לאישורם.

\* הליקויים נמסרו לעורך הבקשה ולא תוקנו במפרט המתוקן באופן מלא.

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

הראלה אברהם אוזן: להוציא מסדר היום לבקשת השרות המשפטי.  
ליאור שפירא: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

לבקשת היועצת המשפטית, לשוב ולדון.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מימון שלמה 11

6974/64	גוש/חלקה	23-1141	בקשה מספר
שפירא	שכונה	26/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיווג	3575-011	תיק בניין
532.00	שטח	22-02877	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

עידו פולניקוואט

מימון שלמה 11, תל אביב - יפו 6687611 שני פולניקוואט

מימון שלמה 11, תל אביב - יפו 6687611

### עורך הבקשה

גילי הרמולין

חכמי אתונה 55, תל אביב - יפו 6687501

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

מספר יח"ד מורחבות: 1, מספר תכנית הרחבה: 2408, קומה בה מתבצעת התוספת: א, שטח התוספת (מ"ר): 80, שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר): 140, כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שימוש המקום כיום: בהיתר מגורים, בקומת הגג: שטח התוספת (מ"ר): 40, שטח פרגולה (מ"ר): 20, חומר הפרגולה: בטון, הדירה, לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1974, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 7.4, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 1.2, נסיגה מהמעקה מצד שני (מטר): 1.2, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים

### ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י יוסי איסרלס)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד), מעל מערכת עמודים וירידת קירות ממ"ד מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע וכן הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה כולל מרפסת גג היקפית ופרגולה בעורף המרפסת.

### כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 6% הקלה יחסית למבקש מעל 110 מ"ר המותרים.

2. בניה שלא ברצף בחזית צידית אחורית וקדמית.

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

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

### תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית הראשית.	1

### תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
אישור אגף הנכסים	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד), מעל מערכת עמודים וירידת קירות ממ"ד מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע וכן הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה כולל מרפסת גג היקפית ופרגולה בעורך המרפסת.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת 6% הקלה יחסית למבקש מעל 110 מ"ר המותרים.
2. בניה שלא ברצף בחזית צידית אחורית וקדמית.

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	#
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 להתחלת עבודות

תנאי	#
הריסת כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר גדרות, מחסנים, סככות, וחלקם אף פולש מתחום המגרש, היה והכל/ או חלק מהמוזכר לעיל, כפי שמופיע במפת המדידה, שייך לבעלי דירות אחרים, יש לצרף תצהיר על שייכות הבניה החריגה וכן לסמן את הבעלות עליהם בתכנית	1

תנאי	#
הראשית.	

**תנאים לתעודת גמר**

תנאי	#
אישור אגף הנכסים	1

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

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

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רשי"ף (ר' שמואל יוסף פיין) 7

6894/48	גוש/חלקה	23-1001	בקשה מספר
נוה שאנן	שכונה	04/07/2023	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיווג	0392-007	תיק בניין
220.00	שטח	22-00022	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

פיין שבע בע"מ  
אשל 104, עומר 8496500

### עורך הבקשה

יהונתן מוסן לוי  
וולמן יהודה 5, תל אביב - יפו

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

כמות קומות לתוספת: 3, כמות יח"ד לתוספת: 11, מספר יח"ד מורחבות: 6, קומה בה מתבצעת התוספת: 1 עד 4, כיוון התוספת: לאחור, מבוקשים שינויים פנימיים: העתקת חדר מדרגות ושינויים במחיצות פנים, תוספת אחרת: תוספת ממ"דים, שימוש המקום כיום: בהיתר הבנין נבנה בהיתר על פי שיטחו וניפחו. לא נמצא היתר למגורים, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, כיוון התוספת: לאחור, כיוון התוספת: לצד, שטח התוספת (מ"ר): 133.9, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, נסיגה מהמעקה מצד אחד (מטר): 3.1, שימוש חורג: שימוש מבוקש: בניה למגורים, למקום יש כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה, העבודות המבוקשות בהיתר אינן כוללות הוספת צובר גז חדש, או העתקה של צובר קיים, גן ילדים: קיים ממ"ד: לא

### התנגדויות:

### עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
הבניין הקיים ברחוב רשי"ף 7 בן 4 קומות הבנויות בקו "0" עם הבניין הצמוד ברחוב רשי"ף 5. הבניין ברחוב רשי"ף 5 נבנה לפני 5 שנים וקיבל אישור אכלוס בחודש דצמבר 2019. במסגרת הבקשה נכללות בקשות להקלות רבות, אשר בחלקן פוגעים בזכויות הבעלים ובאיכות החיים בבניין ברשי"ף 5. מבוקשת הקלה להקטנת קו בניין אחורי מ- 5 מטר ל-3 מטר. אנו מתנגדים לכך שכן הקו האחורי בבניין ברשי"ף 7 יבלוט מהקו האחורי של הבניין ברשי"ף 5. מעבר לחוסר האחידות והפגיעה בנראות בקו האחורי של הבניינים זה ייצור מפגע חמור של צמצום קו ראייה, אור ואוויר מהבניין ברשי"ף 5. אנו מבקשים שהקו האחורי בתוכנית המבוקשת יהיה בקו אחד עם החזית האחורית	דב כהן - מבוא הררי 39, ירושלים 9788639	1

נימוק	מתנגדים	#
של הבניין ברשי"ף 5, כפי שמבוקש בקו הקדמי של הבניין. מצ"ב שרטוט התוכנית המבוקשת בה ניתן לראות את החריגה הבלתי סבירה של הקו האחורי הנדרש לאחר הקלה בקו האחורי מ-5 ל-3 מטר.		
לכבוד - מחלקת רישוי בניה בעלי הבניין ברחוב ארלינגר 8 תל אביב, מתנגדים לבקשה לשימוש חורג בבניין ברחוב רשי"ף 7 תל אביב (גוש 6894 חלקה 48). אנו רואים עצמנו בנפגעים מבניה זאת ומהבקשה לאישור חורג בבניין ברחוב רשי"ף 7 תל אביב. הבניין שלנו, ארלינגר 8 תל אביב ממוקם בצד האחורי של הבניין המדובר, ועל פי סעיף 6 בהודעה שלכם - הקטנת קו בניין אחורי - עלולה לפגוע באפשרות הבניה ברחוב ארלינגר 8 תל אביב. אנו מבקשים דיון בנושא או הבטחת העיריה ששימוש חורג המבוקש לא יפגע בזכויות שלנו. הנימוקים המלאים יוגשו לאחר לימוד הנושא בעזרת אנשי מקצוע מתאימים וקבלת חוות דעתם.	דני וקס - ארלנג'ר 8, תל אביב - יפו 6602210	2
לכבוד - מחלקת רישוי בניה בעלי בניין ברחוב ארלינגר 8 תל אביב מתנגדים לבקשה לשימוש חורג בבניין ברחוב רשי"ף 7 תל אביב (גוש 6894 חלקה 48). אנו רואים עצמנו בנפגעים מבניה זאת ומהבקשה לאישור חורג בבניין ברחוב רשי"ף 7 תל אביב. הבניין שלנו, ארלינגר 8 תל אביב ממוקם בצד האחורי של הבניין המדובר, ועל פי סעיף 6 בהודעה שלכם - הקטנת קו בניין אחורי - עלולה לפגוע באפשרות הבניה ברחוב ארלינגר 8 תל אביב. אנו מבקשים דיון בנושא או הבטחת העיריה ששימוש חורג המבוקש לא יפגע בזכויות שלנו. הנימוקים המלאים יוגשו לאחר לימוד הנושא בעזרת אנשי מקצוע מתאימים וקבלת חוות דעתם.	שרגא וקס - ארלנג'ר 8, תל אביב - יפו 6602210	3

### התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל חלקית	אין הצדקה תכנונית להקטנת קו הבניין האחורי מ' 4.5 מ' עפ"י מדיניות הוועדה עד 3' מ'.	1
מומלץ לקבל חלקית	הקטנת קו הבניין האחורי עד 3' מ' במקום 4.5 מ' עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38, אכן תצמצם את המרחק בין קווי הבניין האחוריים, של הבניין הנדון והבניין הקיים במגרש הסמוך מאחור בכתובת ארלנג'ר 8 ללא סיבה מוצדקת לכך.	2
מומלץ לקבל חלקית	הקטנת קו הבניין האחורי עד 3' מ' במקום 4.5 מ' עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38, אכן תצמצם את המרחק בין קווי הבניין האחוריים, של הבניין הנדון והבניין הקיים במגרש הסמוך מאחור בכתובת ארלנג'ר 8 ללא סיבה מוצדקת לכך.	3

חוז' מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים בהיתר, בן 2 קומות עם יציע מעל מרתף המשמש לתעשייה, שכן:
  - כוללת השלמת הבניה במפלס היציע לקומה מלאה ואישור הבניה בקומה העליונה שלא כדין, בניגוד להוראות התמ"א ובגדר סטייה ניכרת לעניין הזכויות המותרות;
  - הוגשה במסלול של תוספת בניה מכוח תמ"א 38, לבניין שהוצג כקיים עם 4 קומות מעל מרתף, בניגוד לנמסר בתיק המידע, לפיו נדרש להוכיח קיומו של הבניין כדין לרבות בינוי ב-4 קומות;
  - התכנון מהווה הריסת מרבית קירותיו של הבניין, למעט שמירת חלקי קירות הקיימים בחריגה מקווי הבניין המותרים לצד ולאחור והוספת קירות חדשים באותו הקונטור, בקומות החדשות ללא כל הצדקה תכנונית לכך, בניגוד למדיניות הועדה והוראות תמ"א 38 ובגדר סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין;
  - כוללת תוספת קומות מעל הקיים בהיתר, מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י הוראות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה;
  - מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38;
  - נוגדת הוראות תכנית ג/1 לעניין התכנית המותרת בקומת הגג ובגדר סטייה ניכרת;
  - נוגדת הוראות תכנית ג/1 לעניין הגובה המותר בקומת הגג;
  - נוגדת עקרונות התכנית ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 לרבות תכנון הבניה בקומת הקרקע לרבות הוספת דירה בעורף הבניין עם היקף השטח הסחיר הנמוך משמעותית ביחס לשטח הסחיר הקיים בהיתר ומספר יחידות המלאכה ואומנות הנדרש;
  - כוללת סידור מגורים בקומה א בניגוד למאוסר בהיתר לתעשייה ולא פורסמה הקלה לכך;
  - הוגשה ללא הצגת השימושים בקומת המרתף בשטחים הנלווים למגורים, בניגוד להוראות תכנית ע/1 ומהווה הגדלת השטח למטרה העיקרית בגדר סטייה ניכרת מאחר וכל השטחים המותרים נוצלו;
  - כוללת כניסה נוספת למרתף מהחצר בניגוד להוראות תכנית ע/1;
  - סורבה ע"י מכון הרישוי.

2. לקבל את ההתנגדויות לרבות בנייה בקווי הבניין המוקטנים ובניה בניגוד להוראות התמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 15/05/2024:

מיטל להבי: למה כאן לא מאשרים, למה סטייה ניכרת?

מלי פולישוק: כתוב שם שאין מידע על הבניין במתכונתו הנוכחית. למה הפיקוח לא יכול לבדוק? יבגניה פלוטקין: צריך להבדיל בין תוספת לבנייה חדשה. מה שדנתם קודם זה בנייה חדשה ואז יש חלופות מסוימות. בדרום העיר, במיוחד באזור נווה שאנן, הבנייה היא מטורפת ומאוד מסיבית, וגם מכוח תמ"א 38, יש הרבה חריגות מהמדיניות ואנחנו מסבירים למה ואיך, סוג של שטח הדירות, בשאר המקרים גם בנושא צפיפות וגם בנושא קווי בניין. יש הרבה בקשות שאנחנו ממליצים ומסבירים באופן תכנוני למה ההמלצה היא לחרוג. לגבי הבקשה הזאת, הוגשה לתוספת זכויות ולא בנייה חדשה. אם הייתה בנייה חדשה לא היו שומרים בניין קיים הוא קיים מכוח היתר של 2 קומות ויציע. כשמבקשים תוספת מתוקף תמ"א 38, אי אפשר להשלים זכויות תב"עיות, הן נחשבות כשוות מתוקף זכויות של תמ"א ויחד עם זאת הם מרוויחים. כמובן אם הבניין חורג באופן מהותי כמו במקרה שלנו, הם יכולים להמשיך בתוספת ויחד עם זאת אי אפשר להשלים זכויות בתוספת מתוקף התב"ע. כל הזכויות להשלמה הם מתוקף תמ"א.

מיטל להבי: אני לא מבינה, לתת לי הסבר.  
יבגניה פלוטקין: אי אפשר בתוספת בנייה להשלים זכויות תב"עיות.  
מיטל להבי: למה?

יבגניה פלוטקין: כי זה מתוקף תמ"א 38.  
מלי פולישוק: זה בניין של 4 קומות, נכון?

יבגניה פלוטקין: זכויות מתוקף תב"ע נחשבות כאילו ניתנו מתוקף תמ"א. אם יש לך יציע, את לא יכולה להשלים יציע מתוקף זכויות תב"עיות. את מפסידה אותן.

ליאור שפירא: יש לך קווי בניין שהם בסטייה ניכרת כאן, יש ג1 שהם בסטייה ניכרת.

מיטל להבי: מדובר במגרש של 220 מ"ר. זה מגרשים קטנים. זה לא אותם מגרשים כמו ברמת אביב. אני רוצה להבין מה זה הסטייה מקווי בניין, אם אי אפשר לעלות בגובה ואי אפשר לסדר את התכנית, בנווה שאנן נמצא את עצמנו מאשרים מגדלים של 35 קומות על 1.4 דונם אבל לא תמ"א 38 לבניין עם 6 דיירים. יבגניה פלוטקין: תלוי מה בוחרים לעשות. אם בוחרים להריסה ובנייה מחדש, אז אפשר לממש את כל הזכויות התב"עיות פלוס זכויות מתוקף תמ"א 38 ולחרוג מקווי הבניין לפי הנקבע בתקנות. זאת אופציה ראויה לעשות בניין חדש.

מיטל להבי: מה מקבלים מתוקף תב"ע, 4?

יבגניה פלוטקין: בדיוק.

מיטל להבי: ועוד 3.5 מתוקף תמ"א?

יבגניה פלוטקין: כן, בדיוק. אבל זכויות מקווי בניין מוקטנים, בהריסה ובנייה מחדש.

מיטל להבי: אבל היום מותר לפי תמ"א 40 לחרוג מקווי בניין בשביל מיגון?

יבגניה פלוטקין: איפה? בבניין חדש.

מיטל להבי: במדינת ישראל בבניין ישן, בשביל מיגון, כי מיגון זה ערך עליון להצלת בני אדם.

יבגניה פלוטקין: בבניין קיים יש אופציה, יכולים לחרוג מקווי בניין בהמשך לקיים, אבל לא יכולים להנות מכל זכויות הבנייה, בקומות קיימות, זה יוצא כפל זכויות.

מלי פולישוק: תוכלי להסביר את ההיגיון?

מיטל להבי: היום בנוי 4 קומות והיא מכירה כ-2 קומות ויציע.

ליאור שפירא: יש 2 אופציות, אם הם רוצים לעשות מיגון הם יכולים היום לא להרוס ולעשות מיגון. היא

מסבירה לך, הם לא רוצים רק לעשות מיגון ולקבל תוספת של זכויות. אומרים אין בעייה, אתם רוצים

תוספת של זכויות, אתם גם את זה יכולים לעשות, רק תבצעו הריסה. כל אחד צריך מיגון - יש להם.

מלי פולישוק: למה כתבתם שאין מידע על הבניין?

יבגניה פלוטקין: יש פיקוח, אבל זה לא תמיד מספק. הכוונה שזה נמצא בתיק בניין, המצב הנוכחי של הבניין הזה - אין היתר בנייה.

מיטל להבי: את מתייחסת לפי היתר שהוא בן 2 קומות.

יבגניה פלוטקין: אני מתייחסת אליו כאל בניין בן 2 קומות ויציע. בפועל, זה 4 קומות.

מיטל להבי: בפועל יש היתר של 4 קומות לבניין שההיתר שלו לא מדויק בתיק בניין. איך בניין שמופיע 2 קומות בהיתר הוא בפועל 4 קומות.

הראלה אברהם אוזן: יש לי היתר שמראה 2 קומות ויש 4 בנוי, אז היתר לא מדויק!?

ליאור שפירא: אני מציע שנעשה על כל הנושא דיון.

מלי פולישוק: אני לא מבינה, איך כתוב פה "לא הוצג כל מידע להוכחת מצבו הנוכחי של הבניין"?

יבגניה פלוטקין: יש מדיניות. הוועדה המקומית בסיטואציה שאין היתר בנייה, דורשת כל מיני קריטריונים, הכל נמסר להם בתיק מידע, ביקשו מהם הוכחה מאיזה חומר, איך ההיסטוריה של בניית הבניין, זה רק משהו פיקדון שהוצע לתשלום שבעצם לא שולם. זה חשוב מבחינת הוכחות.

ליאור שפירא: לא אישרנו את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים בהיתר, בן 2 קומות עם יציע מעל מרתף המשמש לתעשייה, שכן:
  - כוללת השלמת הבניה במפלס היציע לקומה מלאה ואישור הבניה בקומה העליונה שלא כדין, בניגוד להוראות התמ"א ובגדר סטייה ניכרת לעניין הזכויות המותרות;
  - הוגשה במסלול של תוספת בניה מכוח תמ"א 38, לבניין שהוצג כקיים עם 4 קומות מעל מרתף, בניגוד לנמסר בתיק המידע, לפיו נדרש להוכיח קיומו של הבניין כדין לרבות בינוי ב-4 קומות;
  - התכנון מהווה הריסת מרבית קירותיו של הבניין, למעט שמירת חלקי קירות הקיימים בחריגה מקווי הבניין המותרים לצד ולאחור והוספת קירות חדשים באותו הקונטור, בקומות החדשות ללא כל הצדקה תכנונית לכך, בניגוד למדיניות הועדה והוראות תמ"א 38 ובגדר סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין;
  - כוללת תוספת קומות מעל הקיים בהיתר, מעבר למספר הקומות המותרות עפ"י הוראות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה;
  - מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותר עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38;
  - נוגדת הוראות תכנית ג/1 לעניין התכנית המותרת בקומת הגג ובגדר סטייה ניכרת;
  - נוגדת הוראות תכנית ג/1 לעניין הגובה המותר בקומת הגג;
  - נוגדת עקרונות התכנית ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 לרבות תכנון הבניה בקומת הקרקע לרבות הוספת דירה בעורף הבניין עם היקף השטח הסחיר הנמוך משמעותית ביחס לשטח הסחיר הקיים בהיתר ומספר יחידות המלאכה ואומנות הנדרש;
  - כוללת סידור מגורים בקומה א בניגוד למאשר בהיתר לתעשייה ולא פורסמה הקלה לכך;
  - הוגשה ללא הצגת השימושים בקומת המרתף בשטחים הנלווים למגורים, בניגוד להוראות תכנית ע/1 ומהווה הגדלת השטח למטרה העיקרית בגדר סטייה ניכרת מאחר וכל השטחים המותרים נוצלו;
  - כוללת כניסה נוספת למרתף מהחצר בניגוד להוראות תכנית ע/1;
  - סורבה ע"י מכון הרישוי.
2. לקבל את ההתנגדויות לרבות בנייה בקווי הבניין המוקטנים ובניה בניגוד להוראות התמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

חוו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.  
ההחלטה התקבלה פה אחד.

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שדה יצחק 28

7067/49	גוש/חלקה	23-0555	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	18/04/2023	תאריך הבקשה
שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	סיווג	0533-028	תיק בניין
992.00	שטח	20-02492	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

נבו ניסן השקעות בע"מ  
רענן 2, תל אביב - יפו 6684115

### עורך הבקשה

גבריאל נבון  
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה):

פירוט המבוקש לתוספת: מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: שינויים פנימיים ע"י חלוקת שטח משרדים לחדרי מלון הכולל מעברים.

סגירת מרפסות מקורות ו שינויים בחזיתות, תוספת אחרת: בניית מסתור אשפה

שימוש חורג: שימוש נוכחי (דירת מגורים, מחסן וכד' על פי הרשום בהיתר התקף): משרדים, שימוש מבוקש: מלונאות, שימוש חורג בקומה מספר: 3, תקופת שימוש חורג: לצמיתות, שטח השימוש החורג (מ"ר): 3430.00, למקום אין כניסה נפרדת, בתחום המגרש ניתן להסדיר חניה פיזית כמענה לדרישת תקן חניה 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 שמעון גל)

לאור אישור משרד התיירות, לאשר את השימוש החורג מהיתר, מתעשייה לשימוש מלונאי ב- 4 קומות טיפוסיות עליונות לצמיתות והפיכתן ל-43 יחידות אכסון מלונאי וחללי עזר.

### תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) - (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת אישור משרד התיירות התואם את המבוקש.

### תנאים בהיתר

התנאי	#
יש לשפץ את המקלט הקיים בהתאם לאישור פיקוד העורף	1
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	2

### תנאים להתחלת עבודות

התנאי	#
הריסת בניה קיימת ללא היתר בשטח המגרש	1
רישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי השימוש המלונאי ללא הסכמת העיריה.	2

### תנאים לתעודת גמר

התנאי	#
הצגת אישור משרד הבריאות	1
השלמת שיפוץ המקלט	2
יש להציג באזור המסתור ברז שטיפה וניקוז - ייבדק בשלב הגמר. יש לוודא שהפתח אפשר הוצאה של עגלות האשפה. הגנות על הקירות: יהיו באמצעות פח מרוג בגובה 80-140 ס"מ - ייבדק בשלב הגמר. יותקנו הגנות לאורך תוואי הפינוי - צינורות או פח מרוג בהתאם לרוחב התוואי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.	3

### הערות

התנאי	#
ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, ערן סויקה מ- 9.1.2023	1
ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.	2

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

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 40**  
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024:**

לאור אישור משרד התיירות, לאשר את השימוש החורג מהיתר, מתעשייה לשימוש מלונאי ב- 4 קומות טיפוסיות עליונות לצמיתות והפיכתן ל-43 יחידות אכסון מלונאי וחללי עזר.

### תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת אישור משרד התיירות התואם את המבוקש.

#### תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לשפץ את המקלט הקיים בהתאם לאישור פיקוד העורף
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת בניה קיימת ללא היתר בשטח המגרש
2	רישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי השימוש המלונאי ללא הסכמת העיריה.

#### תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור משרד הבריאות
2	השלמת שיפוץ המקלט
3	יש להציג באזור המסתור ברז שטיפה וניקוז - ייבדק בשלב הגמר. יש לוודא שהפתח אפשר הוצאה של עגלות האשפה. הגנות על הקירות: יהיו באמצעות פח מרוג בגובה 80-140 ס"מ - ייבדק בשלב הגמר. יותקנו הגנות לאורך תוואי הפינוי - צינורות או פח מרוג בהתאם לרוחב התוואי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

#### הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, ערן סויקה מ- 9.1.2023
2	ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין 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.